

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ -10/Э**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Краснодар

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЮгСтройИмпериял» (ООО «ЮСИ»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Ерошиной Инги Дмитриевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, гражданство: Российская Федерация, паспорт: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо ООО «ЮСИ», владеющее на праве собственности, или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного срочного пользования земельным участком и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Объект капитального строительства – «Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной парковкой по ул. Сормовской, 1/3 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара. Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения поликлиники на 100 посещений в смену, Литер 1». Ж.К. "Элегант".

Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская 1/3.

Вид строящегося объекта капитального строительства - Многоквартирный дом

Назначение строящегося объекта капитального строительства – Жилое

Минимальное количество этажей в объекте – 24 шт.

Максимальное количество этажей в объекте – 24 шт.

Общая площадь объекта капитального строительства – 16327,6 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта капитального строительства – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Материал перекрытий объекта капитального строительства - Монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности объекта капитального строительства – D

Сейсмостойкость объекта капитального строительства - 7 баллов

Основания проведения работ на объекте капитального строительства - Разрешение на строительство № 23-43-5144-р-2018 от 26.04.2018 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

Адрес земельного участка, на котором осуществляется строительство - Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, 1/3.

Кадастровый номер земельного участка – 23:43:0403016:26

Площадь земельного участка – 8401 кв.м.

Категория земель-Земли населенных пунктов

Основания владения земельным участком – Договор № 3/1 САГ-ЮСИ субаренды земельного участка от 05.12.2017г. зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю 12.12.2017 г. о чем едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации за номером 23-23:43:0403016:26-23/001/2017-4. Договор аренды №3 САГ-ОРАС от 27.11.2017г. зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и

картографии по Краснодарскому краю 05.12.2017г о чем едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации за номером 23-23:43:0403016:26-23/001/2017-1,2.

Земельный участок предоставлен в субаренду сроком до 27.11.2021 г.

Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

1.3. Объект долевого строительства - Жилое помещение находящиеся в Объекте капитального строительства, а именно:

**Квартира № \_\_\_\_\_, расположенная на этаже - \_\_\_\_\_, количество жилых комнат – \_\_\_\_\_, блок секция \_\_\_\_\_ Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями (площадь лоджии, террас с понижающим коэффициентом лоджии 0,5) – \_\_\_\_\_ кв.м.**

План и расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта капитального строительства, его назначение, проектная общая площадь, количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в Объекте долевого строительства, а также технические характеристики элементов внутренней отделки и комплектации Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. 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 с понижающим коэффициентом - 0,5, рассчитанная по проектной документации Застройщика на дату подписания настоящего Договора. Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при его подписании.

1.5. 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 с понижающим коэффициентом - 0,5, 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.

1.6. Окончательная площадь и номер Объекта долевого строительства определяется после получения разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию по данным предоставленным организациями по технической инвентаризации либо кадастровым инженером и будет указана в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

После присвоения административного адреса, номер и адрес Объекта капитального строительства могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и входит в состав указанного Объекта капитального строительства.

1.7. Участник долевого строительства – физическое либо юридическое лицо, участвующее в долевом строительстве Объекта капитального строительства на условиях настоящего договора.

1.8. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства, документами, указанными в настоящем разделе, в том числе:

- Проектной декларацией, которая включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация размещена Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте дом.рф.

- Положительным заключением от 25.09.2018 № 69-04-10540/18 о соответствии Застройщика и Проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.9. 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 (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 Российской Федерации, 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».

1.11. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника долевого строительства с документами и их содержанием, указанными в настоящем разделе.

1.12. Орган регистрации прав не позднее пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве, заключенного с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона 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» размещает в единой информационной системе жилищного строительства сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

## 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 Объекта капитального строительства, при условии выполнения Участником долевого строительства условия об оплате Цены договора, передать Участнику долевого строительства Объект 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 Объекта капитального строительства.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **4 квартал 2021 года (31 декабря 2021 года).**

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 Российской Федерации.

Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического и

кадастрового паспортов (выписок), технического плана, 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 согласно законодательству РФ, является обязанностью Застройщика.

2.3. Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

2.4. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве залогом в соответствии со ст. 13 Федерального закона 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» не применяется.

2.4.1. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на передачу Застройщиком имущества, указанного в п. 1.2. настоящего Договора (земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства), в залога Банку (Залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа (иного целевого финансирования), предоставленного Банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

2.4.2. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на передачу Застройщиком имущества, указанного в п. 1.2. настоящего Договора (земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства), в залог юридическому лицу (залогодержателю) в обеспечение возврата целевого займа (иного целевого финансирования), предоставленного указанным лицом Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

2.4.3. С момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона 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», право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог земельного участка, находящегося у Застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи Участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона 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», объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

2.4.4. Участник долевого строительства дает согласие на внесение Застройщиком имущества, указанного в п. 1.2. настоящего Договора (земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства), в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

### **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, отнесенные 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» к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.2. настоящего Договора. Окончательная цена договора рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.2. договора. Порядок взаиморасчетов между Сторонами после расчета Окончательной цены договора устанавливается п. 3.5. настоящего Договора.

3.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

Общая Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «ЮгСтройИмпериал» (ООО «ЮСИ»)

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до \_\_\_\_\_ г. в порядке, предусмотренном п. 3.2.1 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: в соответствии с договором счета эскроу.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого в ПАО Сбербанк, на участника долевого строительства \_\_\_\_\_»

Основания прекращения договора счета эскроу:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом и/или настоящим Договором.

3.2.1. Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке: \_\_\_\_\_

3.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на специальный счет эскроу.

3.4. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства подлежит использованию Застройщиком только в целях, предусмотренных ст. 18. ФЗ № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

3.5. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями относительно Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями.

Размер допустимого изменения Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями по настоящему Договору составляет не более пяти процентов.

В связи с изложенным Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

3.5.1. Если согласно технического (кадастрового) паспорта (выписки) Объекта капитального строительства Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями окажется больше Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями, то Участник долевого строительства обязан в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить разницу площадей по цене одного квадратного метра, утвержденного п. 3.2 настоящего Договора.

3.5.2. Если согласно технического (кадастрового) паспорта Объекта капитального строительства Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями окажется меньше Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями, оговоренной в настоящем договоре, то Застройщик обязуется в течении 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления от Участника долевого строительства произвести возврат денежных средств за разницу площадей по цене одного квадратного метра утвержденного п. 3.2 настоящего Договора.

3.6. Взаиморасчеты Сторон в связи с уточнением Окончательной цены договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

3.6.1. Доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 3.5.1., 3.5.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора. Изменение цены договора на основании пп.пп. 3.5.1., 3.5.2. настоящего договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

3.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в безналичной форме в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано следующее назначение платежа: **«Оплата за жилое помещение условный номер \_\_\_\_\_ по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_-10/Э от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года, НДС не предусмотрен».**

3.8. В случае, если по окончании строительства Объекта капитального строительства в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве вознаграждения Застройщика.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. В предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства.

4.1.2. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на завершенным строительством Объект долевого строительства в установленном законом порядке.

4.1.3. При условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Окончательной цены договора, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-

передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Сторонами согласовано, что Застройщик имеет право:

4.2.1. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, оборудования Объекта капитального строительства (за исключением Объекта долевого строительства), а также назначения обособленных нежилых помещений. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях производится путем внесения советующих изменений в проектную декларацию на Объект капитального строительства, опубликованную в соответствии с действующим законодательством.

4.2.2. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства выполнять межевые работы (в том числе действия по разделу, выделу, присоединению, объединению, но не ограничиваясь таковыми) в отношении земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Своевременно уплатить в полном объеме Цену договора.

4.3.1.1. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в разделе 3 Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней, включая день подписания Договора.

4.3.2. Принять Объект долевого строительства на условиях, предусмотренных ч. 6 настоящего договора.

4.3.3. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе: своевременно производить оплату за содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные услуги, включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства. Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией и открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации. Обязанность по уплате предусмотренных законом и договором на эксплуатацию и коммунальные услуги платежей возникает у Участника долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи, а при необоснованном уклонении от его подписания с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объекта капитального строительства и эксплуатирующей организацией для приемки и эксплуатации Объекта капитального строительства. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и Объекта капитального строительства, соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте капитального строительства.

4.3.4. В течении 2 (двух) месяцев с даты подписания Акта приема-передачи, самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства.

4.3.5. Не производить перепланировку фасада Объекта капитального строительства, внутренних помещений Объекта долевого строительства, мест общего пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг,

остекление балконов и лоджий, замены конструкций и назначения помещений, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

4.3.6. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных в п. 4.3.5. настоящего Договора работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в п. 3.2 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

4.4. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.5. 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 участия.

4.6. Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику на выполнение межевых работ (в том числе на действия по образованию земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка), в отношении земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства. Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику на постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

4.7. Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику на передачу инженерных сетей, обслуживающих Объект капитального строительства, входящих в состав общего имущества Объекта капитального строительства, путем заключения договора купли-продажи/аренды за цену по своему усмотрению и/или непосредственной передачи на баланс специализированных предприятий города Краснодара, для их дальнейшей эксплуатации и обслуживания.

4.8. В случае изменения регистрации или фактического нахождения Участника долевого строительства, или правопреемника, Участник долевого строительства или правопреемник обязан в течении 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации или фактического нахождения. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

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.

Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства выражает письменное согласие на возможную передачу указанных персональных данных третьим лицам,

действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках исполнения настоящего Договора ( в том числе в соответствии с п. 4.3.3. Договора), при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства выражает письменное согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте договора после исполнения настоящего договора в течение 5 (пяти) лет, с целью выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства, контроля качества переданного Объекта долевого строительства.

---

(ФИО, подпись Участника долевого строительства)

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

4.10. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит вышеуказанные действия и не представит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. 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.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, исчисляемый с даты письменного обращения Участника долевого строительства.

5.3. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, полученное Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

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 Акта приема-передачи Объекта долевого участия в Объекте капитального строительства.

Перечень технологического и инженерного оборудования указывается в инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на оконные блоки, входные двери, на отделочные работы и элементы внутренней отделки, указанной в Приложении № 2 к настоящему договору, не может превышать гарантийный срок, установленный на них производителями (поставщиками) и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.5. 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 и/или нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## 6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

6.2. Застройщик обязуется при условии выполнения денежных обязательств Участником долевого строительства передать Объект долевого строительства по Акту приема-передачи во II полугодии 2022 года, но **не позднее 31 декабря 2022 года**.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Сторонами согласовано, что Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения, направленного по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично. 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 7 (семи) календарных дней когда Застройщик получил подтверждение от оператора почтовой связи о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства (заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) либо сообщение о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства вручено Участнику долевого строительства лично либо доверенному лицу под расписку, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Сторонами согласовано, что в случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.3 настоящего договора (составление одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке), Участник долевого строительства оплачивает все возможные расходы по содержанию Объекта капитального строительства и оплате коммунальных платежей за Объект долевого строительства соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

6.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. С момента передачи Объекта долевого строительства обязанность охраны, содержания, риск случайной гибели или повреждения, переходят от Застройщика к Участнику долевого строительства.

6.5.1. Сторонами согласовано, что Участник долевого строительства обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства (п. 6.3. настоящего договора), совершить действия для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту

долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи, в случае не предоставления указанного отказа наступают последствия, предусмотренные п. 6.3 настоящего договора (составление одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке).

6.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте капитального строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

6.7. В случае, если строительство (создание) Объекта капитального строительства 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 срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее 10 (десяти) дней с момента его получения. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением. В случае неполучения Застройщиком в указанные сроки ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в договоре, предложение считается согласованным со стороны Участника долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

6.8. Нежилые помещения (за исключением общего имущества в многоквартирном доме - помещений в данном доме, не являющихся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе машинных отделений лифтов, лифтовых шахт, венткамер, электрощитовых, водонасосных, лестничных клеток, общих коридоров, лифтовых холлов и т.д., в соответствии с законодательством Российской Федерации) не входят в состав общего имущества Объекта капитального строительства, в связи с чем право долевой собственности на данное имущество у Участника долевого строительства на основании настоящего договора не возникает.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора только в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта более чем на 2 (два) месяца.

7.3. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке только в случае превышения размера допустимого изменения Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от Проектной общей площади жилого помещения с холодными установленной в п. 3.5. настоящего Договора.

7.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по вышеуказанным основаниям, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, предусмотренном Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств и/или части на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Участнику долевого строительства.

Если в течение установленного Законом срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет Цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование чужими денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

В этом случае Участник долевого строительства в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником долевого строительства возмещения указанных расходов Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к Участнику долевого строительства неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства.

7.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства более чем 2 (два) месяца. При отказе от исполнения договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу (оказанную услугу).

7.6. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства обязанности, установленной в п. 4.3.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Объект капитального строительства.

7.7. В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Сторонами в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ согласовано условие Договора, о том, что за просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Окончательной цены договора за каждый день просрочки.

7.8. За просрочку необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от оплаты Цены договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере, предусмотренном Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.9. В части, неговорённой в настоящей статье, Стороны несут ответственность по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.10. 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.

7.11. За нарушение срока, указанного в п. 8.1. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000,00 (десять тысяч) рублей.

7.12. За нарушение установленного законодательством РФ порядка по перепланировке, переустройству и техническому переоборудованию Объекта долевого строительства, Участник

долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.13. За изменение фасада Объекта капитального строительства путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей 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.

7.14. Участник долевого строительства не вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности на него производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта капитального строительства, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

7.15. В случае нарушения Участником долевого строительства условия о согласовании уступки права требования Участника долевого строительства к Застройщику другому лицу, согласно разделу 8 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ штраф в размере 20% от Цены договора.

7.16. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением оснований, указанных в ч. 3 ст.7, ч. 1 (подп. 1-3) и ч. 1.1. (подп. 1,2) ст. 9 Федерального закона 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», Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства. Возврат Участнику долевого строительства уплаченных им денежных средств производится Застройщиком в срок, установленный соглашением Сторон.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора, оплаты им Цены договора и получения письменного согласия Застройщика на уступку, до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи с обязательным предоставлением Застройщику подлинного экземпляра договора уступки прав требований в течение 5 (пяти) дней после его государственной регистрации, копии паспорта нового Участника долевого строительства и номера телефона.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены договора Застройщику, 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 договора уступки прав. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства (Правопреемник).

8.3. Сторонами согласовано, что все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закон № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования по неустойке и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать. В случае совершения Участником долевого строительства уступки права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору без согласия Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от Окончательной цены договора.

8.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему 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 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.

## **9. ОГРАНИЧЕНИЕ ЗАЛОГА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Стороны Настоящего договора достигли соглашения, по которому залог прав требований, принадлежащих Участнику долевого строительства, по настоящему договору возможен только с предварительного письменного согласия Застройщика.

9.2. В случае если расчет по настоящему договору производится между сторонами за счет кредитных средств Банка, условия п. 9.1. настоящего Договора, не применяются.

9.3. В случае нарушения Участником долевого строительства требования, установленного п. 9.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 20% от Цены договора.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1. 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).

10.2. 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.

10.3. 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, в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

10.4. 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.

## **11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

11.1. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества с коммерческим обозначением – Ж.К. «ЭЛЕГАНТ», и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, 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 путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, а также изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений.

11.7. Монтаж наружных блоков сплит-систем, сушилок для белья на фасаде Объекта капитального строительства производить только согласно плана расположения сплит-систем, который будет предоставлен Участнику долевого строительства при подписании Акта приема-передачи или организацией по обслуживанию Объекта капитального строительства управляющей компанией.

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

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

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

12.2. Об изменениях в платежных, почтовых, паспортных и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) календарных дней известить друг друга. Уведомления по настоящему Договору совершаются в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в Договоре, а в отношении Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному им при заключении Договора.

Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

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.imperialgorod.ru](http://www.imperialgorod.ru) и/или в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте дом.рф.

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 15 (пятнадцати) 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, Стороны настоящим достигли соглашения об установлении в силу статьи 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации территориальной подсудности по месту нахождения Объекта капитального строительства.

12.4. Участник долевого строительства при заключении настоящего договора дает согласие на получение от Застройщика СМС-сообщений и подтверждает, что номер телефона, указанный в реквизитах настоящего договора, зарегистрирован на Участника долевого строительства и может использоваться для связи и СМС-сообщений.

Виды СМС-сообщений, направляемых Застройщиком:

1. СМС-сообщения, направленные на сообщение об оплате по настоящему договору. Такие сообщения могут быть направлены как до даты очередного платежа в качестве напоминания о необходимости его оплаты, так и после даты очередного платежа, если он не был вовремя оплачен.

2. СМС-сообщения информационного характера.

3. СМС-сообщения рекламного характера, направляемые Застройщиком в целях информирования Участника долевого строительства о его новых услугах, акциях, мероприятиях и т.п.

4. СМС-сообщения в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта долевого строительства, Объекта капитального строительства.

Могут встречаться и иные виды сообщений.

Указанные СМС-сообщения могут направляться только в определенное время: с 8-00 до 22-00 в рабочие дни и с 9-00 до 20-00 в выходные и нерабочие праздничные дни по местному времени Застройщика.

12.5. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.6. Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1 - План и расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства.

Приложение № 2 - Местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта капитального строительства, его назначение, проектная общая площадь, количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в Объекте долевого строительства, а также технические характеристики элементов внутренней отделки и комплектации Объекта долевого строительства.

#### **Застройщик:**

ИНН 2309137163, КПП 230901001, ОГРН 1132309005289. Адрес места нахождения: 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, дом 6, комната 4. Почтовый адрес: 350061, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Мачуги В.Н., дом 108.

Разрешение на строительство № 23-43-5144-р-2018 от 26.04.2018 г

**Специальный счет – с/с 40702810126240000682**

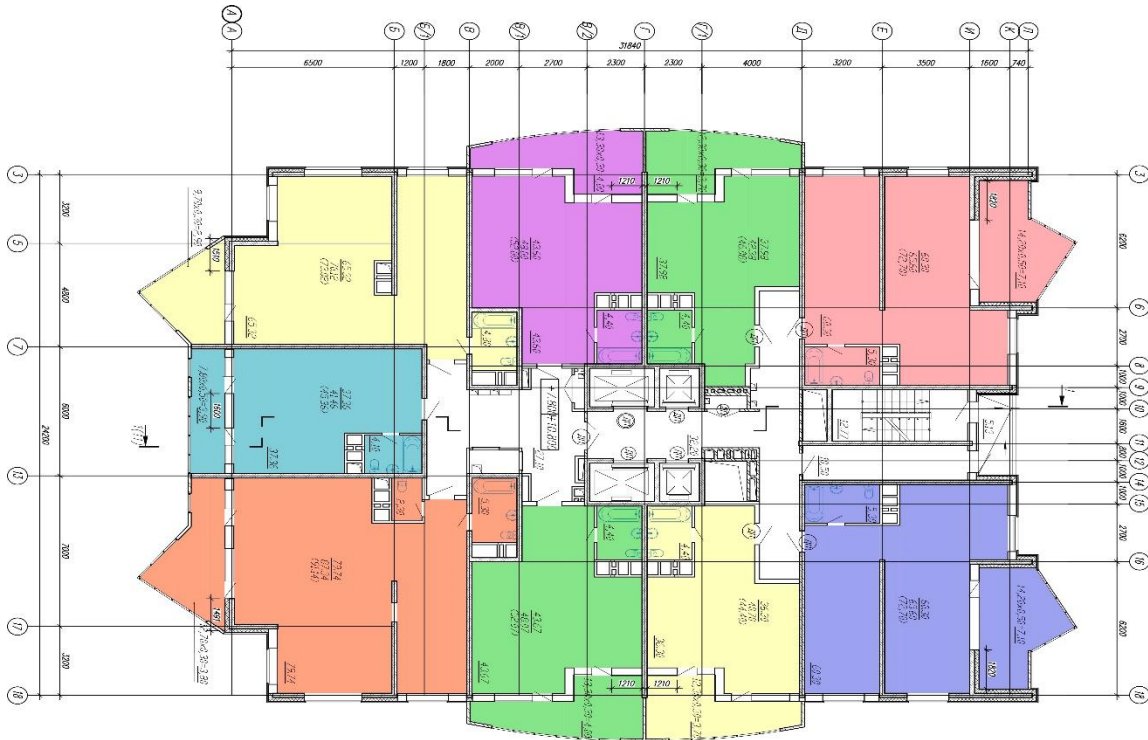
в ФИЛИАЛЕ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" ИНН 7728168971 ОГРН 1027700067328 БИК  
046015207 Корр. счет: 30101810500000000207 в ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ- НА-ДОНУ

Директор \_\_\_\_\_ Ерошина И.Д.

**Участник долевого строительства:**

---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к договору № \_\_\_\_-10/Э  
 Об участии в долевом строительстве  
 многоквартирного дома  
 от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 2019 г.



Примечание: полосой оранжевого цвета выделены границы жилого помещения - Квартиры № \_\_\_\_, количество комнат – \_\_\_\_, этаж – \_\_\_\_ находящейся в Многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями поликлиники на 100 посещений в смену по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, 1/3 Литер 1. Ж.К. "Элегант".

<p>Застройщик:                  ООО «ЮСИ»                  Директор</p> <p>_____ И.Д. Ерошина</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
---	---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к договору № \_\_\_\_\_-10/Э

Об участии в долевом строительстве

многоквартирного дома

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

Техническая характеристика Объекта долевого строительства:

Назначение Объекта долевого строительства - жилое помещение

Жилое помещение - Квартира №: \_\_\_\_\_, количество комнат - \_\_\_\_\_, этаж - \_\_\_\_\_, находящаяся в Многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями поликлиники на 100 посещений в смену по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, 1/3 Литер 1. Ж.К. "Элегант".

Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями (площадь лоджии, террас с понижающим коэффициентом лоджии 0,5) – \_\_\_\_\_ кв.м.

Виды работ, выполняемых Застройщиком в жилом помещении:

- монолитные несущие стены и перекрытия в квартирах отвечают требованиям СНиП
- установка входной металлической двери
- установка окон из ПВХ с подоконниками, за исключением помещений лоджий (без подоконников).
- остекление лоджий
- оштукатуривание каменных и ж/б монолитных стен жилого помещения штукатуркой, за исключением помещений лоджий.
- ж/б потолки (плита перекрытия) без штукатурки
- гидроизоляция полов санузлов
- устройство стяжки полов. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется
- монтаж системы отопления с установкой теплосчетчиков
- монтаж системы вентиляции (без вентиляционных решеток)
- монтаж системы водоснабжения с установкой счетчиков: стояки холодного и горячего водоснабжения с врезанными патрубками и запорной арматурой без внутриквартирной разводки
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения (без внутриквартирной разводки)
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к квартирному электрощиту, установка счетчика, прокладка электропроводов внутри квартиры без установки розеток и выключателей
- устройство трубной разводки в теле бетона от места установки квартирного электрощита к потолочным светильникам и выключателям освещения, (в соответствии с планировочными решениями по утвержденному проекту)
- в прихожих жилых квартир устанавливаются тепловые пожарные извещатели. В жилых комнатах квартир, кроме санузлов и ванных комнат, устанавливаются автономные дымовые пожарные извещатели.
- устройство телефонного ввода в квартиру от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире
- устройство телевизионного ввода в квартиру - от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире.

<p>Застройщик: ООО «ЮСИ» Директор</p> <p>_____ И.Д Ерошина</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
--	---