

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № МС/Л-1/ПД/УКН/ЭТ/2024**

город Анапа

2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Межсанаторный», сокращенное наименование – **ООО СЗ «Межсанаторный»** (ИНН 2312308500, ОГРН 1222300011955), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Караханян Енока Юриковича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ

, именуемые в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующие как физические лица, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.1.1. «**Застройщик**» – юридическое лицо, осуществляющее строительство объекта «**Комплекс жилых зданий, расположенный по адресу: г. Анапа, пр. Межсанаторный, 20. Корректировка 2. ЛИТЕР 1**», владеющее на праве аренды, на основании соглашения о внесении изменений в договор аренды от 09.11.2022 № 1551, о чем в Едином государственном реестре прав сделана запись № 23:37:0107001:135-23/228/2022-10 от 25.11.2022.; договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 29.03.2022 г., о чем в Едином государственном реестре прав сделана запись № 23:37:0107001:135-23/228/2022-7, 01.07.2022 г.; договора аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 24.09.2010 г. № 3700003963, о чем в Едином государственном реестре прав сделана запись № 23-23-26/007/2010-126 от 24.09.2010 г., на земельном участке площадью **43175 кв.м.**, категория земель: земли населенных пунктов, для многоквартирного жилищного строительства, кадастровый номер: 23:37:0107001:135, расположенный по адресу: **Краснодарский край, г. Анапа, пр. Межсанаторный, 20, ЛИТЕР 1**, и привлекающее денежные средства «**Участников долевого строительства**» в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон о долевом строительстве») для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство № RU 23301000-223 от 03.06.2010 г., приложения к разрешению на строительство от 08.07.2022 г., приложения к разрешению на строительство от 20.03.2023г., приложения к разрешению на строительство от 05.12.2023г., общая площадь дома 10165,40 кв. м. , с расположенным на нем Объектом незавершенного строительства, проектируемое назначение: многоквартирный дом, степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 49, кадастровый номер 23:37:0107001:3352, принадлежащий «**Застройщику**» на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.09.2022 г., номер и дата государственной регистрации права: 23:37:0107001:3352-23/228/2022-19, 06.04.2022 г.

1.1.2. «**Участник долевого строительства**» – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства **Жилого комплекса «Песчаный»**, на условиях Договора.

1.1.3. **Жилой дом** – «**Многоквартирный дом**», строительство которого осуществляет «**Застройщик**» с привлечением денежных средств «**Участника долевого строительства**» по адресу: **Краснодарский край, г. Анапа, пр. Межсанаторный, 20, ЛИТЕР 1**.

1.1.4. **Квартира** – объект долевого строительства, подлежащий передаче «**Участнику долевого строительства**» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «**Многоквартирного дома**».

1.1.5. «**Объект долевого строительства**» – жилое помещение, указанное в п.1.1.4 Договора, общее имущество в «**Многоквартирном доме**», подлежащее передаче «**Участнику долевого строительства**» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «**Многоквартирного дома**» и входящее в состав указанного «**Многоквартирного дома**», создаваемое также с привлечением денежных средств «**Участника долевого строительства**». У «**Участника долевого строительства**» при возникновении права собственности на «**Квартиру**» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в «**Многоквартирном доме**», которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «**Квартиру**».

1.1.6. **Земельный участок** – земельный участок, на котором «**Застройщик**» осуществляет строительство «**Многоквартирного дома**», реквизиты и характеристики которого указаны в п.2.2. Настоящего договора.

Земельный участок принадлежит «**Застройщику**» на праве аренды.

1.1.7. **Проектная площадь** – площадь, определенная в проектной документации «**Многоквартирного дома**», с учетом площади балкона и лоджии.

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

1.1.9. **Разрешение на ввод «Многоквартирного дома» в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства «**Многоквартирного дома**» в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного «**Многоквартирного дома**» градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. «**Застройщику**» принадлежит земельный участок на праве аренды, на основании соглашения о внесении изменений в договор аренды от 09.11.2022 № 1551, о чем в Едином государственном реестре прав сделана запись № 23:37:0107001:135-23/228/2022-10 от 25.11.2022.; договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 29.03.2022 г., о чем в Едином государственном реестре прав сделана запись № 23:37:0107001:135-23/228/2022-7, 01.07.2022 г.; договора аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 24.09.2010 г. № 3700003963, о чем в Едином государственном реестре прав сделана запись № 23-23-26/007/2010-126 от 24.09.2010 г.

2.2.1. «**Застройщик**» действует на основании Свидетельства о допуске к работам регистрационный номер члена 1445 от 29.07.2022 г., решение совета директоров № 1147 от 29.07.2022 г., согласно выписке из Реестра членов саморегулируемой организации от 29.07.2022 г. № 4156.

«**Застройщик**» _____

Стр. 1 из 14

«**Участник Долевого строительства**» _____

2.2.2. «Застройщик» действует на основании Разрешения на строительство «Объекта долевого строительства» № RU 23301000-223 от 03.06.2010 г., выданного Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа, срок действия разрешения – до 03.12.2025 года; приложения к разрешению на строительство от 08.07.2022 г., приложения к разрешению на строительство от 20.03.2023 г., приложения к разрешению на строительство от 05.12.2023г.

2.2.3. Проектная декларация № 23-002742 от 14.09.2022 г. (включает в себя информацию о «Застройщике» и информацию о проекте строительства) опубликована «Застройщиком» на его официальном сайте www.sskuban.ru и на портале Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС).

2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Многоквартирный дом», указанный в п.1.1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод «Многоквартирного дома» в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства», в том числе «Квартиры», в соответствии с характеристиками, которые определены в п.3.2. Договора и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять «Объект долевого строительства» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного дома».

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

Условный номер	Проектная площадь квартиры с учетом балконов и лоджий, кв.м.	Количество комнат	Этаж	Подъезд	Литер	Назначение	Наличие балкона/лоджии
					1	жилое	Да

3.3. Площадь, адрес, номер, а также иные технические характеристики «Объекта долевого строительства», в том числе указанные в Приложении № 2, являются проектными и будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.4. Срок начала строительства **3 квартал 2022 года**, предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию **3 квартал 2025, но не позднее 30.09.2025 г.**

3.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного дома» при условии выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств по настоящему договору «Застройщик» обязуется передать «Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства» в срок не позднее, чем до 31.12.2025 г. При этом допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательства по передаче «Объекта долевого строительства».

В случае нарушения «Застройщиком» установленных настоящим Договором сроков по передаче «Объекта долевого строительства», «Участник долевого строительства» оставляет за собой право требования от «Застройщика» уплаты неустойки (пени) в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

3.6. Технические характеристики, включая внутреннюю отделку «Объекта долевого строительства» указаны в Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

3.7. «Застройщик» гарантирует, что права на «Объект долевого строительства» на момент заключения настоящего Договора не являются предметом судебного спора / под запретом (арестом) не состоят.

3.8. «Застройщик» наделяется полномочиями по ведению общих дел по настоящему Договору без доверенности, с принятием на себя организационных функций на весь срок действия Договора.

3.9. В соответствии с ч. 5 ст. 16 Закона № 214-ФЗ у «Участника долевого строительства» при возникновении права собственности на «Объект долевого строительства» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в «Многоквартирном доме» в размере, пропорциональном размеру общей площади Объекта, с момента государственной регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на Объект уполномоченным органом.

В соответствии с настоящим Договором «Участник долевого строительства», не приобретает право общей долевой собственности на помещения, не входящие в состав общего имущества «Многоквартирного дома», определяемые по результатам проведенной технической инвентаризации «Многоквартирного дома» (в том числе, нежилые помещения, кладовые, машино-места в «Многоквартирном доме»). Все права на нежилые помещения, не являющиеся объектами долевого строительства и не входящие в состав общего имущества «Многоквартирного дома» (в том числе, нежилые помещения, кладовые, машино-места в «Многоквартирном доме»), принадлежат «Застройщику», который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия «Участника долевого строительства».

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. В порядке ч. 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Цена Договора, подлежащая уплате «Участником долевого строительства», на момент подписания настоящего договора составляет, с учетом балконов и (или) лоджий, НДС не облагается.

За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от оплаты цены Договора

«Участник долевого строительства» 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.

Систематическое нарушение «Участником долевого строительства» 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 «Застройщик» вправе предъявить требование о выплате штрафа в размере 10% от внесенных денежных средств.

Оплата производится «Участником долевого строительства» с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «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 телефона: 8-800-555-55-50.

Депонент:

Бенефициар: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕЖСАНАТОРНЫЙ".

Депонированная сумма: рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: согласно Приложения № 3 настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 01.11.2025.

Основания перечисления «Застройщику» (Бенефициару) депонированной суммы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию «Многokвартирного дома»;

2) при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору, средства направляются Банком (эскроу-агентом) в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями Кредитного договора до полного выполнения обязательств по нему. После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет «Застройщика» (Бенефициара) № 40702810630000046719, открытый в Краснодарском отделении №8619 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810100000000602, БИК 040349602.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

-истечение срока условного депонирования;

-перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления «Застройщику» (Бенефициару) депонированной суммы;

-расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;

-односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве.

4.2. Цена договора должна быть выплачена «Участником долевого строительства» в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением №3 «График платежей», являющимся неотъемлемой частью Договора. Цена договора подлежит уплате не ранее государственной регистрации настоящего договора.

4.3. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной «Фактической площади» передаваемой «Квартиры» и уточненной «Фактической площади» балкона и лоджии.

4.4. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) «Фактическая площадь» «Квартиры» или «Фактическая площадь» балкона и лоджии «Квартиры», передаваемой «Участнику долевого строительства», окажется меньше, чем в Приложении № 2 по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, «Участник долевого строительства» вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр, указанной в п.4.6. настоящего Договора, рассчитанную в соответствии с п. 4.4. сумму «Застройщик» перечисляет «Участнику долевого строительства» на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) рабочих дней.

4.5. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) «Фактическая площадь» «Квартиры» или «Фактическая площадь» балкона и лоджии «Квартиры», передаваемых «Участнику долевого строительства», окажется больше, чем в Приложении №2 по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, «Застройщик» вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр, указанной в п.4.6 настоящего Договора.

4.6. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п.4.4, 4.5. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра «Фактической площади» «Квартиры» в размере _____, стоимости одного квадратного метра «Фактической площади» балконов и лоджии в сумме _____.

4.7. Рассчитанную в соответствии с п.4.5. сумму «Участник долевого строительства» обязуется оплатить путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам «Застройщика», указанным в настоящем Договоре, до подписания Сторонами Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства». По согласованию Сторон, Акт приема-передачи может быть оформлен Сторонами с указанием суммы задолженности, возникшей за увеличение фактической площади и рассчитанной в соответствии с п.4.5. договора, а также срока, в течение которого «Участник долевого строительства» обязуется эту сумму оплатить. В любом случае, данная сумма должна быть оплачена «Участником долевого строительства» в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменных требований «Застройщика» и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации), подтверждающих фактическое увеличение Цены Договора.

4.8. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение, по договору участия в долевом строительстве № МС/Л-1/ПД/УКН/ЭТ/2024 от _____ 2024 г., НДС не облагается».

4.9. «Участник долевого строительства» признает, что денежные средства, подлежащие в счет уплаты основной Цены Договора, обусловленной п. 4.1., им в обязательном порядке вносятся на специальный эскроу счет, открытый в банке (эскроу-агенте) по Договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – «Участника долевого строительства».

Денежные средства, подлежащие уплате в счет погашения задолженности, образовавшейся у «Участника долевого

строительства» по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации) (п.4.5. договора), **«Участник долевого строительства»** вносит непосредственно на расчетный счет **«Застройщика»**, указанный в реквизитах настоящего Договора (Раздел 13).

4.9.1. В случае внесения **«Участником долевого строительства»** денежных средств в оплату основной цены Договора не на счет эскроу, а на иной счет (расчетный счет **«Застройщика»** и др.), **«Участник долевого строительства»** несет риск связанных с этим неблагоприятных последствий, в том числе **«Участник долевого строительства»** обязан возместить **«Застройщику»** все расходы, понесенные **«Застройщиком»** при возврате ошибочно внесенных **«Участником долевого строительства»** денежных средств (комиссионное вознаграждение банка и пр.).

4.10. **«Участник долевого строительства»** не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты **«Участником долевого строительства»** Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, **«Участник долевого строительства»** возмещает **«Застройщику»** (должностному лицу **«Застройщика»**) расходы на уплату административных штрафов, любых иных санкций, а также комиссий банка, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств **«Участника долевого строительства»** а, предусмотренного 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» на основании письменного требования **«Застройщика»** в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.11. При наступлении оснований для возврата **«Участнику долевого строительства»** денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату **«Участнику долевого строительства»** в соответствии с условиями договора счета эскроу.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. «Застройщик» обязуется:

5.1.1. **«Застройщик»** обязан за счет привлеченных средств построить **«Объект долевого строительства»** и получить разрешение на ввод в эксплуатацию и передать **«Участнику долевого строительства»** **«Объект долевого строительства»** в степени готовности, указанной в Приложении № 2 Техническое описание **«Объекта долевого строительства»**.

5.1.2. Не указанные в Приложении № 2 Техническое описание **«Объекта долевого строительства»** отделочные работы на **«Объекте долевого строительства»** не входят в цену Договора и производятся **«Участником долевого строительства»** по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема – передачи **«Объекта долевого строительства»**.

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

5.1.4. Представлять интересы **«Участника долевого строительства»** в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства (до подписания Акта приема-передачи).

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

5.1.6. Контролировать качество работ, указанных в п.5.1.5. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки **«Многоквартирного дома»** и осуществлять приемку выполненных работ.

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

5.1.8. В срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи, одностороннего акта или иного документа о передаче **«Объекта долевого строительства»** с **«Участником долевого строительства»** направить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав») заявление о государственной регистрации права собственности **«Участника долевого строительства»** на такой объект в порядке, установленном Разделом 7 настоящего Договора.

5.2. «Застройщик» имеет право:

5.2.1. На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством **«Многоквартирного дома»**, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечить поиск других **«Участников долевого строительства»** и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

5.2.2. Проводить замены материалов и оборудования, определенных в проектной декларации и/или проектной документации на строительство **«Многоквартирного дома»**, что не является нарушением требований к качеству **«Объекта долевого строительства»**, если такая замена вызвана, в том числе изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в **«Объект долевого строительства»**, при этом применяемые в замен материалы и/или оборудование не должны приводить к ухудшению качества Объекта и его технических характеристик.

5.2.3. Вносить изменения в проектную документацию без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, если такие изменения не влекут существенного отступления от технических характеристик объекта, не отражаются на его качестве и не приводят к нарушению строительных норм и правил, требований технических и градостроительных регламентов, иных обязательных требований.

5.2.4. Разрабатывать, утверждать и регистрировать в Федеральном информационном фонде стандартов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации Стандарт застройщика, где определять самостоятельные требования к результату производства отделочных работ на **«Объекте долевого строительства»** и входящих в состав такого **«Объекта долевого строительства»** элементов отделки.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора. Внести денежные средства в счет Цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке Эскроу-агенте **«Участником долевого строительства»**, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п.п.4.4, 4.5. Договора и на условиях, определенных п.4.7 Договора.

5.3.2. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты, установленной в уведомлении **«Застройщика»** о завершении строительства **«Многоквартирного дома»**, направленном в соответствии с п.6.2 Договора, принять в **совместную собственность «Объект долевого строительства»** подписать Акт приема-передачи Объект долевого строительства.

5.3.3. В срок не более одного месяца с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по

оформлению права собственности на **«Объект долевого строительства»**, а также нести все иные расходы, вытекающие из данной обязанности.

5.3.4. Использовать **«Объект долевого строительства»** в соответствии с его назначением и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

5.3.5. Самостоятельно получать технический и кадастровый план на **«Квартиру»**, нести все расходы, связанные с оформлением указанных планов и государственной регистрацией права собственности на **«Объект долевого строительства»**.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи **«Застройщик»** вправе оказать содействие **«Участнику долевого строительства»** и оформить технический и (или) кадастровый план на **«Квартиру»**. В этом случае, все расходы, связанные с оформлением технического и (или) кадастрового плана, несет **«Участник долевого строительства»**, путем внесения денежных средств на расчетный счет **«Застройщика»**. Денежные средства уплачиваются **«Участником долевого строительства»** заблаговременно, в размере 100% предоплаты от цены услуги, размер которой установлен прейскурантом цен **«Застройщика»**, на дату ее предоставления. После поступления оплаты в полном объеме, **«Застройщик»** приступает к оформлению документов.

5.3.6. С момента передачи **«Объекта долевого строительства»** **«Участнику долевого строительства»** нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения **«Объекта долевого строительства»**, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию **«Объекта долевого строительства»**, нести расходы на содержание **«Объекта долевого строительства»** (включая расходы на содержание общего имущества **«Многоквартирного дома»**) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием **«Объекта долевого строительства»**.

5.3.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса, контактного телефона, а также реквизитов документов, удостоверяющих личность, письменно уведомить **«Застройщика»** об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений. В случае, если **«Участник долевого строительства»** в установленный срок не сообщит о таких изменениях **«Застройщику»**, все уведомления, направленные **«Застройщиком»** по указанным в настоящем договоре реквизитам, будут считаться отправленными надлежащим образом.

5.4. **«Участник долевого строительства»** имеет право в течение гарантийного срока предъявлять **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством **«Объекта долевого строительства»**.

5.4.1. **«Участник долевого строительства»** вправе после передачи ему Объекта по Акту приема-передачи осуществлять строительно-ремонтные работы в Объекте только в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (включая переустройство и перепланировку помещения) и при условии письменного согласования данных работ в т.ч. с эксплуатирующей **«Многоквартирного дома»** организацией. В случае нарушения вышеуказанного обязательства, **«Застройщик»** в период действия настоящего Договора (включая гарантийный период), вправе потребовать от **«Участника долевого строительства»** уплаты штрафа в размере 20% (двадцати процентов) от Цены Договора, а также приведения Объекта в состояние, в котором он находился до проведения **«Участником долевого строительства»** работ. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет **«Участник долевого строительства»**. Кроме того, **«Застройщик»** вправе потребовать возместить причиненные ему такими изменениями убытки. Убытки, штрафы, пени возмещаются **«Участником долевого строительства»** в полном объеме в сроки, указанные **«Застройщиком»** в соответствующей претензии.

5.4.2. **«Участник долевого строительства»** вправе производить изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки и конфигурации, замену установленных систем и оборудования только при получении необходимых разрешений и/или согласований в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации только после принятия Объекта в соответствии с настоящим Договором и регистрации права собственности на него в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. В случае предъявления претензий к **«Застройщику»** после ввода в эксплуатацию **«Многоквартирного дома»**, возникших вследствие неисполнения **«Участником долевого строительства»** условий настоящего пункта, Стороны согласовали, что все штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие расходы и убытки **«Застройщик»** вправе взыскать с **«Участника долевого строительства»**, а последний обязуется оплатить все документально подтвержденные расходы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменной претензии от **«Застройщика»**.

5.4.3. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада **«Многоквартирного дома»**, предусмотренного проектной документацией на строительство **«Многоквартирного дома»**, **«Участнику долевого строительства»** запрещается производство работ по изменению фасада **«Многоквартирного дома»**, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектной документации на строительство **«Многоквартирного дома»**.

5.5. Обязательства **«Застройщика»** считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

5.7. При наличии несущественных и не препятствующих эксплуатации Объекта долевого строительства недостатков, (т.е. недостатков, которые не делают непригодными, для предусмотренного Договором использования Объекта долевого строительства), **«Участник долевого строительства»** обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

Приемка Объекта Участником долевого строительства с несущественными недостатками не снимает с **Застройщика** обязательства по их надлежащему устранению и в разумные сроки.

5.8. При наличии у **«Застройщика»** утвержденного и зарегистрированного Стандарта застройщика (п. 5.2.4 настоящего Договора) требования к результату производства отделочных работ на **«Объекте долевого строительства»** и входящих в состав такого **«Объекта долевого строительства»** элементов отделки Участник долевого строительства предъявляет в рамках Стандарта застройщика.

При отсутствии у **«Застройщика»** утвержденного и зарегистрированного Стандарта застройщика требования к результату производства отделочных работ на **«Объекте долевого строительства»** и входящих в состав такого **«Объекта долевого строительства»** элементов отделки предъявляются **«Участником долевого строительства»** в рамках требований действующих строительных правил и государственных стандартов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

5.9. Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным п.п.4.4, 4.5, 5.9. настоящего Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося **«Многоквартирного дома»** и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые **«Застройщиком»** без согласования/уведомления **«Участника долевого строительства»** изменения в **«Многоквартирном доме»** и/или Объекте, при условии их согласования с

соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в части замены неотапливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых) и/или влекущих допустимое изменение площади Объекта.

5.10. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в установленный Договором срок, **«Застройщик»** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **«Участнику долевого строительства»** соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Указанная информация направляется **«Застройщиком»** одним или несколькими из следующих способов:

- по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;
- вручается **«Участнику долевого строительства»** лично под расписку;
- электронным письмом на адрес электронной почты **«Участника долевого строительства»**;
- SMS-сообщением на номер телефона **«Участника долевого строительства»**.

«Участник долевого строительства» в течение 3 (трех) рабочих дней после получения предложения от **«Застройщика»** об изменении Договора, рассматривает предложение и уведомляет **«Застройщика»** о принятом решении любым из возможных способом, позволяющих достоверно установить отправителя, а также подтвердить получение ее **«Застройщиком»**, в том числе, на адрес электронной почты **«Застройщика»**, указанный на его официальном сайте.

В случае согласия на изменение срока передачи Объекта по Договору **«Участник долевого участия»** обязан прибыть в офис **«Застройщика»** в согласованный с **«Застройщиком»** срок, подписать дополнительное соглашение к Договору об изменении сроков, установленных Договором и обеспечить подачу необходимых документов в регистрирующий орган для государственной регистрации указанного дополнительного соглашения. В случае отсутствия возможности прибытия в офис **«Застройщика»** в указанный срок, **«Участник долевого строительства»** обязан направить в адрес **«Застройщика»** информацию о согласии на изменение срока передачи Объекта, а также указать срок, в течение которого он прибывает для подписания дополнительного соглашения.

5.11. В случае непоступления **«Застройщику»** уведомления о принятом решении от **«Участника долевого строительства»**, в срок, указанный в п.5.9. Договора, либо при поступлении в адрес **«Застройщика»** уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в Договоре, предложение об изменении срока передачи Объекта считается согласованным Сторонами.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства **«Застройщиком»** и принятие его **«Участником долевого строительства»** осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства к Договору, в сроки, установленные п.п.3.5, 5.3.2. Договора.

6.1.1. В случае возникновения непредвиденных обстоятельств, исключающих передачу квартиры, указанный срок может быть продлен **Застройщиком**, но не более, чем на полгода, что не влечет за собой расторжения Договора и какой-либо иной ответственности для **Застройщика**.

6.1.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется **«Застройщиком»** при условии выполнения **«Участником долевого строительства»** своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом (в том числе внесения в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены договора и дополнительных платежей (при их наличии), а также пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего договора).

Невнесение **«Участником долевого строительства»** в полном объеме денежных средств по Договору (в т.ч. неоплата 100% цены Договора и/или дополнительных платежей (при их наличии), а также пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора), является основанием для **«Застройщика»** не передавать **«Участнику долевого строительства»** Объект и не подписывать Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта до момента исполнения **«Участником долевого строительства»** обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения **«Участником долевого строительства»** в полном объеме денежных средств по Договору на **«Застройщика»** не распространяются положения настоящего Договора и законодательства Российской Федерации об ответственности за нарушение сроков передачи **«Застройщиком»** Объекта.

6.2. **«Застройщик»** обязан направить **«Участнику долевого строительства»** уведомление о готовности **«Объекта долевого строительства»** к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств **«Застройщика»**, не менее чем за месяц до исчисления, установленного п.3.5. Договора срока передачи **«Объекта долевого строительства»**, в котором **«Участник долевого строительства»** предупреждается о необходимости принятия **«Объекта долевого строительства»** и о последствиях бездействия **«Участника долевого строительства»**, предусмотренных п.6.4. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **«Участником долевого строительства»** почтовому адресу или вручено **«Участнику долевого строительства»** лично под расписку. В случае изменения адреса **«Участника долевого строительства»**, о котором он не сообщил в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу, либо на адрес электронной почты.

6.3. **«Участник долевого строительства»**, получивший уведомление **«Застройщика»** о готовности **«Объекта долевого строительства»** к передаче, обязан его принять в течение 10 (десяти) календарных дней с даты, установленной в уведомлении **«Застройщика»**, но не позднее срока, предусмотренного п.3.5. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), за исключением случая, предусмотренного в п.6.5. Договора **«Участник долевого строительства»** обязан принять меры к согласованию с **«Застройщиком»** конкретных дня и времени для передачи и принятия **«Объекта долевого строительства»** в пределах срока, установленного в Договоре для передачи **«Объекта долевого строительства»**.

6.4. В случае уклонения или отказа **«Участника долевого строительства»** от принятия **«Объекта долевого строительства»** и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок **«Застройщик»** по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного п.3.5. Договора, вправе составить односторонний акт, который будет иметь силу Акта приема-передачи. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **«Участнику долевого строительства»** со дня составления **«Застройщиком»** предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

6.5. До подписания Акта приема-передачи **«Участник долевого строительства»** вправе потребовать от **«Застройщика»** составления акта, в котором указывается несоответствие **«Объекта долевого строительства»** требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего

законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества **«Объекта долевого строительства»**, и по своему выбору вправе потребовать от **«Застройщика»**:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

«Участник долевого строительства» обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении **«Застройщиком»** обоснованного требования **«Участника долевого строительства»**, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

6.5.1. Обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта от условий настоящего Договора и существенного ухудшения его качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) **«Застройщика»** возлагается на **«Участника долевого строительства»**.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта, при котором невозможность использования Объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью **«Участника долевого строительства»**.

6.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи **«Участник долевого строительства»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

6.7. **«Застройщик»** не несет установленной действующим законодательством Российской Федерации ответственности за нарушение сроков передачи Объекта **«Участнику долевого строительства»** если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения **«Участником долевого строительства»** к установленному сроку передачи Объекта Цены договора в полном объеме.

6.8. **«Застройщик»** не несет установленной действующим законодательством Российской Федерации ответственности за нарушение сроков передачи Объекта **«Участнику долевого строительства»** если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок вследствие нарушения **«Участником долевого строительства»** сроков приемки, установленных настоящим Договором и/или уклонения **«Участника долевого строительства»** от подписания Акта приема-передачи Объекта.

6.9. Застройщик не несет ответственности за изменение (ухудшение) качества Объекта, в случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств.

6.10. При подписании Акта приема-передачи **«Участник долевого строительства»** утрачивает право на предъявления претензий к **«Застройщику»**, за исключением недостатков, которые не могли быть обнаружены в момент приемки (скрытые недостатки).

6.11. **«Участник долевого строительства»** уведомлен, что на момент передачи Объекта долевого строительства, в Объекте долевого строительства может отсутствовать поставка коммунальных ресурсов. Поставка коммунальных ресурсов осуществляется на основании договоров энергоснабжения, заключаемых между энергоснабжающими организациями и управляющей компанией (и (или), Товариществом собственников жилья, **«Участником долевого строительства»**, и т.д.) в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации. В обязательства **«Застройщика»** по договору входит подключение **«Многоквартирного дома»** к сетям инженерного обеспечения в соответствии с техническими условиями, на подключение **«Многоквартирного дома»** к сетям инженерного обеспечения. Обеспечение поставки коммунальных ресурсов не входит в обязанности **«Застройщика»** по Договору. Стороны согласовали, что отсутствие на момент приемки Объекта долевого строительства каких-либо коммунальных ресурсов не является недостатком Объекта долевого строительства и не является основанием для отказа **«Участника долевого строительства»** от приемки Объекта долевого строительства. Поставка коммунального ресурса в Объекте долевого строительства может быть ограничена до заключения **«Участником долевого строительства»** договора поставки соответствующего коммунального ресурса (договора энергоснабжения).

6.12. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 3 (Три) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия **«Объекта долевого строительства»** проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

В связи с чем **«Участнику долевого строительства»** передается **«Объект долевого строительства»**, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на **«Объект долевого строительства»**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет 3 (три) года, если иное не установлено Договором. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **«Объекта долевого строительства»** участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого **«Объекта долевого строительства»**, если иное не предусмотрено Договором.

7.2.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **«Объекта долевого строительства»**, составляет 3 (три) года при условии соблюдения правил эксплуатации технологического и инженерного оборудования **«Участником долевого строительства»**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства **«Участнику долевого строительства»** по первому передаточному акту.

7.2.2. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на **«Объекте долевого строительства»** и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **«Объекта долевого строительства»** участнику долевого строительства.

7.3. **«Участник долевого строительства»** вправе предъявить **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством **«Объекта долевого строительства»**, а также технологического и инженерного оборудования **«Объекта долевого**

строительства» при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. «Застройщик» обязан рассмотреть требования «Участника долевого строительства» в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с «Участником долевого строительства» дату для выхода на «Объект долевого строительства» и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков регламентируется нормами Федерального закона 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».

7.4. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта долевого строительства», в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа «Объекта долевого строительства» и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения «Участником долевого строительства» технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации «Объекта долевого строительства» (в том числе оборудования) либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного «Участником долевого строительства» и/или привлеченными им третьими лицами.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. При условии полной оплаты в отношении каждой конкретной квартиры, «Участник долевого строительства» вправе передать (уступить) свои права по такой квартире полностью либо в части третьим лицам только с предварительного письменного согласия «Застройщика» и Банка.

Уступка права требования допускается только до момента передачи Объекта строительства «Участнику долевого строительства» и подписания Акта приема-передачи Объекта либо до момента оформления и направления Одностороннего акта приема-передачи «Участнику долевого строительства», в порядке и на условиях определенных Законом № 214-ФЗ.

8.2. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от «Участника долевого строительства» к новому «Участнику долевого строительства» определяется в Договоре уступки прав требований.

8.3. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по «Договору» подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) «Объекта долевого строительства», для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.4. Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и иные необходимые сведения и/или информацию о Новом участнике, включая номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства), а также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

8.5. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору осуществляется «Участником долевого строительства» самостоятельно и за свой счет.

8.6. Полная либо частичная Уступка «Участником долевого строительства» своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается только при условии письменного согласия «Застройщика».

8.7. Уступка прав требований «Участником долевого строительства», равно как уступка прав требований «Участником долевого строительства» с переводом долга новому участнику долевого строительства, равно как передача «Участником долевого строительства» в залог прав требования по настоящему договору третьим лицам, если передача в залог в пользу кредитной организации прав требования по настоящему договору не предусмотрена настоящим договором, совершенные без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия «Застройщика», недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

8.8. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение либо ненадлежащее удовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

9.2. «Застройщик» не является налоговым агентом «Участника долевого строительства» по обязательствам уплаты налога на доходы физических лиц и подачи налоговой отчетности в рамках всех взаимоотношений по данному договору и происходящих из него (как по прямым обязательствам, так и по обязательствам, начисленным в рамках санкций за нарушение условий договора). Все вышеуказанные обязательства перед Налоговой службой «Участник долевого строительства» несет самостоятельно.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, массовых беспорядков, вступлений в силу обязательных для исполнения на всей территории РФ или на территории Краснодарского края нормативных Актов и распоряжений государственных и местных органов власти, создающих невозможность исполнения обязательств по

Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

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

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

10.4. Срок выполнения обязательств **«Застройщиком»** по настоящему Договору продлевается на срок действия этих обстоятельств или преодоления их последствий.

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

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

Расторжение (прекращение) настоящего договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

11.1.1. В случае расторжения настоящего Договора независимо от причин расторжения, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату **«Участнику долевого строительства»**, в порядке, установленном в п.11.1.4 Договора.

11.1.2. В случае расторжения Договора независимо от причин расторжения, при условии перечисления денежных средств со счета эскроу на расчетный счет **«Застройщика»**, возврат **«Участнику долевого строительства»**, денежных средств осуществляется **«Застройщиком»** в порядке, установленном п.11.1.4 Договора, в сроки, установленные Законом № 214-ФЗ, а в случае расторжения Договора по соглашению сторон, в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе регистрации прав.

11.1.3. В случае расторжения **«Участником долевого строительства»** настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ и(или) настоящим Договором, денежные средства подлежат возврату **«Участнику долевого строительства»**, путем их перечисления Эскроу-агентом или **«Застройщиком»** (п.11.1.3 Договора) на банковские реквизиты Депонента, указанные в договоре счета эскроу в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11.1.4. **«Участник долевого строительства»**, согласен, что в случае расторжения Договора в связи с нарушением **«Участником долевого строительства»** условий, принятых на себя обязательств по Договору, в т.ч. нарушения сроков оплаты по Договору, с даты расторжения Договор не порождает правовых последствий, в том числе права требования **«Участника долевого строительства»**, в отношении Объекта долевого строительства, указанного в Договоре.

11.2. В случае если в соответствии с п.4 настоящего договора уплата цены Договора должна производиться **«Участником долевого строительства»** путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора

11.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения Договора, предусмотренных п.11.2. Договора, **«Застройщик»** вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **«Участнику долевого строительства»** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **«Участником долевого строительства»** почтовому адресу или вручено **«Участнику долевого строительства»** лично под расписку.

При неисполнении **«Участником долевого строительства»** такого требования и при наличии у **«Застройщика»** сведений о получении **«Участником долевого строительства»** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **«Участника долевого строительства»** от его получения или в связи с отсутствием **«Участника долевого строительства»** по указанному им почтовому адресу **«Застройщик»** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

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

11.5. В случае одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.11.2. Договора, **«Застройщик»** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **«Участником долевого строительства»** в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок **«Участник долевого строительства»** не обратился к **«Застройщику»** за получением денежных средств, уплаченных **«Участником долевого строительства»** в счет цены договора, **«Застройщик»** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **«Застройщика»**, о чем сообщается **«Участнику долевого строительства»**.

11.6. **«Участник долевого строительства»** вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке либо расторгнуть его только в случаях и порядке, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

«Участник долевого строительства» не вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке либо расторгнуть его по любым основаниям и в любом порядке, а также в отсутствии вины **«Застройщика»**, за исключением тех, что регламентированы Законом № 214-ФЗ. В случае злоупотребления **«Участником долевого строительства»** законным правом, **«Застройщик»** вправе отказать **«Участнику долевого строительства»** в одностороннем отказе от Договора либо в его расторжении, а также в возврате денежных средств, уплаченных **«Участником долевого строительства»** по настоящему Договору.

11.7. Сторона, намеренная расторгнуть настоящий договор обязана письменно уведомить об этом другую сторону в соответствии с требованиями действующего законодательства.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом 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» с последующими изменениями и дополнениями, и иным действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

12.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны договорились в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ, определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения «**Застройщика**».

12.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента (государственной регистрации) подписания Сторонами настоящего Договора.

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

12.6. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя любым доступным способом связи, установленным действующим законодательством Российской Федерации, включая телекоммуникационные каналы связи, факсимильную связь, посредством курьера, электронным сообщением на адрес электронной почты или заказным письмом через почтовое отправление по адресам, указанным в разделе 13 Договора.

12.7. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (не заключенной) Договора в целом.

12.8. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.9. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящиеся площади многоквартирного жилого дома и право аренды, на основании соглашения о внесении изменений в договор аренды от 09.11.2022 № 1551, о чем в Едином государственном реестре прав сделана запись № 23:37:0107001:135-23/228/2022-10 от 25.11.2022.; договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 29.03.2022 г., о чем в Едином государственном реестре прав сделана запись № 23:37:0107001:135-23/228/2022-7, 01.07.2022 г.; договора аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 24.09.2010 г. № 3700003963, о чем в Едином государственном реестре прав сделана запись № 23-23-26/007/2010-126 от 24.09.2010 г. на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома переданы в залог по договору залога имущественных прав № Д301_520B00IOTMF от 16.05.2023 г. и по договору ипотеки № ДИ01_520B00IOTMF от 16.05.2023 г., заключенному в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита, предоставленного ПАО Сбербанк Застройщику на строительство (создание) объекта, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр. Межанаторный, 20, ЛИТЕР 1 При оплате 100% цены настоящего договора Участником долевого строительства и наступления оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, Застройщик оплачивает ПАО Сбербанк соответствующую часть стоимости, необходимую для исключения Квартиры из залогового обеспечения.

12.10. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с Договором № 520B00IOTMF от 16.05.2023 г. (далее по тексту – «Кредитный договор»), заключенным ПАО Сбербанк (далее по тексту – «Кредитор») с ООО СЗ "Межанаторный" (Заемщик - ООО СЗ "Межанаторный"), при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору. После ввода Объекта в эксплуатацию, Застройщик обязуется перечислять денежные средства, поступившие в результате заключения Договора купли-продажи или иных договоров, в соответствии с которыми происходит отчуждение площадей Объекта и/или имущественных прав на них, предоставленных в залог ПАО Сбербанк в соответствии с Кредитным договором, в счет погашения задолженности по кредиту в размере, не меньшем залоговой стоимости отчуждаемых площадей Объекта и/или имущественных прав на них, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты поступления денежных средств на счета Застройщика.

12.11. Настоящим «**Участник долевого строительства**», являющийся субъектом персональных данных, дает «**Застройщику**», выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество «**Участника долевого строительства**», пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передачи Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения «**Застройщиком**» обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

«**Участник долевого строительства**», как субъект персональных данных дает согласие на совершение «**Застройщиком**» в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности «**Застройщика**» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации.

«**Участник долевого строительства**» подписывая настоящий Договор дает свое согласие на получение от «**Застройщика**» информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 7 (семи) лет с даты его предоставления.

В случае уступки «**Участником долевого строительства**» своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым «**Участником долевого строительства**».

12.12. «**Участник долевого строительства**» дает свое согласие «**Застройщику**» на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 2.2. настоящего Договора. В случае изменения адреса земельного участка, новый адрес будет указываться в передаточном акте при передаче Объекта «**Участнику долевого строительства**» после ввода «**Многokвартирного дома**» в эксплуатацию.

12.13. Подписывая настоящий Договор, «**Участник долевого строительства**» подтверждает, что к моменту подписания настоящего договора он в полном объеме ознакомлен с проектной декларацией на строительство «**Многokвартирного дома**», разрешительной документацией, а также информацией о проекте строительства «**Многokвартирного дома**», в том числе об изменениях в проектную документацию на строительство «**Многokвартирного дома**». «**Участник долевого строительства**»,

после подписания настоящего договора, не вправе ссылаться на то, что не был ознакомлен или был ознакомлен не в полном объеме с указанной в настоящем пункте информацией и документацией.

12.14. Стороны согласовали, что, если, **«Участником долевого строительства»** в реквизитах указан адрес электронной почты **«Участника долевого строительства»**, **«Застройщика»** вправе, также, направлять **«Участнику долевого строительства»** предусмотренные настоящим Договором уведомления (извещения) в виде отсканированных образов документов в формате PDF. Указание **«Участником долевого строительства»** в реквизитах адреса электронной почты **«Участника долевого строительства»**, является подтверждением согласия **«Участника долевого строительства»** на отправку уведомлений (извещений) в соответствии с настоящим пунктом Договора. Стороны согласовали, что, если, **«Участником долевого строительства»** в реквизитах указан номер телефона **«Участника долевого строительства»**, **«Застройщик»** вправе, также, направлять **«Участнику долевого строительства»** предусмотренные настоящим Договором уведомления (извещения) посредством СМС – сообщения с номера SSKservices на номер телефона, указанный **«Участником долевого строительства»** в реквизитах сторон в настоящем договоре. **«Застройщик»**, при возникновении спорных ситуаций, вправе ссылаться на состоявшуюся переписку в соответствии с настоящим пунктом Договора как на надлежащее уведомление (извещение) **«Участника долевого строительства»**.

12.15. **«Застройщик»** имеет право в ходе строительства **«Многоквартирного дома»** вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на **«Многоквартирный дом»** и земельный участок, указанный в п. 1.1.1 настоящего договора, изменения, в том числе касающиеся изменения этажности, количества секций, жилых и нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей по **«Многоквартирному дому»** и площади застройки, изменения в назначение нежилых помещений **«Многоквартирного дома»**, элементов благоустройства, изменения систем инженерного обеспечения, инженерного оборудования и прочего.

12.16. Договор подписан в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один – в Банк.

12.17. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План этажа»;
- Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 3 – «График платежей».

13. ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»:

ООО СЗ «МЕЖСАНАТОРНЫЙ»

Юридический адрес: 350080, г Краснодар, ул Бородинская, д

156/2, офис 34/18

ОГРН: 1222300011955

ИНН/КПП: 2312308500/231201001

КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК

Р/СЧ 40702810630000046719

К/СЧ 30101810100000000602

БИК 040349602

«Участник долевого строительства»:

_____/Караханян Е.Ю./

План этажа

ПРИМЕЧАНИЕ: квартира № , расположенная на этаже в подъезде, «Объекта», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, пр. Межсанаторный, 20, ЛИТЕР 1.

Техническое описание Объекта долевого строительства

Технические характеристики дома:	
Конструктив:	Перекрестно-стенная система из монолитного железобетона. Наружные ограждающие конструкции стены двух типов: 1. Несущая конструкция: монолитный железобетон, утеплитель, ветро-гидрозащитная мембрана, воздушный зазор, навесные фасадные системы. 2. Ненесущая конструкция: газобетонные блоки, утеплитель, ветро-гидрозащитная мембрана, воздушный зазор, навесные фасадные системы. Внутренние стены и перегородки: - монолитные железобетонные; - газобетонные блоки. Кровля жилого дома – плоская с внутренним водостоком. Общая площадь дома – 10 165,40 кв. м. Сейсмостойкость - 8 баллов Энергоэффективность - класс С+
Технические характеристики квартиры:	
Этаж:	
Этажность	9-12
Количество этажей	10-13
Подъезд	
Проектная площадь квартиры с учетом балконов и лоджий, кв.м.	
Общая площадь квартиры, без учета балконов и лоджий, кв.м.	
Жилая площадь квартиры, кв.м.	
Количество жилых комнат:	
Назначение	жилое
Лоджия/балкон:	с остеклением
Внутриквартирная отделка:	Штукатурка стен, заделка штраб, устройств откосов
Полы:	Стяжка из цементно-песчаного раствора (полусухая)
Окна и балконные двери:	Металлопластиковые и алюминиевые (в соответствии с проектом)
Входная дверь:	Металлическая
Канализация:	Стояки из полиэтиленовых труб ГОСТ 22689-89 с заглушками
Водоснабжение:	Стояки холодной и горячей воды, без внутренней разводки, с установкой приборов учёта холодной и горячей воды с запорной арматурой
Электроснабжение:	Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка. Прокладка заземления в стяжке полов, выпуск в сан узле
Отопление:	Двухтрубная горизонтальная система отопления, с установкой радиаторов
Потолки:	Монолитные перекрытия, без отделки
Внутриквартирные двери:	Не устанавливаются
Санитарные узлы:	Гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка пола

ПРИМЕЧАНИЕ: Техническое описание Объекта долевого строительства на дату подписания настоящего договора содержит в себе проектные технические характеристики дома и квартиры, которые подлежат уточнению по итогу ввода «Объекта» в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Общая цена договора _____, с учетом балконов и лоджий, НДС не облагается.

Указанная цена должна быть оплачена «Участником долевого строительства» в соответствии с «Графиком платежей», указанным ниже:

№ п-п	Наименование платежа	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1	1-й взнос		в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора за счет собственных средств

Настоящий «График платежей» устанавливает договорную стоимость, определенную сторонами, условия ее внесения и сроки внесения оплаты.

Цена, установленная в настоящем «Графике платежей», является окончательной и подлежит изменению только на условиях настоящего Договора.

Оплата цены договора производится безналичным перечислением на эскроу счет.

Подписи Сторон:

«Застройщик»
ООО СЗ «МЕЖСАНАТОРНЫЙ»

«Участник долевого строительства»

_____/Караханян Е.Ю./

_____/