

ДОГОВОР № 4-0 Д
участия в долевом строительстве

г. Краснодар

«00» 0000 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕМЬЯ-5», ОГРН 1202300040700, ИНН 2311307655 КПП 231101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице гражданки РФ Дикопольцевой Светланы Шафкатовны пол: женский, 30.10.1982 года рождения, место рождения: гор. Сибай Башкирской АССР, паспорт 75 07 № 074155, выдан 03.09.2007 года, Отделением №1 УФМС по Челябинской области в Орджоникидзевском районе г. Магнитогорска, код подразделения 740 - 027, зарегистрированная по адресу: Краснодарский край, гор. Краснодар, ул. им. Симиренко, д. 45, кв. 208, действующей на основании доверенности 23АВ3272799 от 12.09.2022г., удостоверенной Павлевской Татьяной Олеговной, временно исполняющим обязанности нотариуса Винокуровой Ангелины Петровны Краснодарского нотариального округа и зарегистрированной в реестре №23/31-н/23-2022-41-275, с одной стороны,

и гражданка РФ Иванов Иван Иванович, пол: женский, 00.00.0000 года рождения, место рождения: гор. Краснодар, паспорт 00 00 000000, выдан Управлением Внутренних Дел Прикубанского округа гор. Краснодара, 00.00.2000г., код подразделения 000-000, зарегистрирована по адресу: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Азовская, д.00, кв. 00, СНИЛС: 000000, ИНН: 0000000, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и их определения.

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Участник долевого строительства - граждане и юридические лица на основании договора участия в долевом строительстве, вступившие с Застройщиком в отношения, связанные с привлечением им денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, путем заключения договора участия в долевом строительстве (согл. ч. 1 ст. 4 ФЗ 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»).

1.3. Земельный участок – земельный участок площадью 26696 +/- 57.19 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0116030:3820, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар; земельный участок площадью 3311 +/- 20 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0116030:182, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Западный Обход, 58; земельный участок площадью 4870 +/- 24.42 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0116030:3816, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар; земельный участок площадью 7637 +/- 30.59 кв.м., с кадастровым номером 23:43:0116030:3668, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар. Указанный адрес является строительным адресом строящегося объекта долевого строительства (дома). После подписания Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный (почтовый) адрес.

1.4. Комплексная жилая застройка – строительство на Земельном участке капитального объекта «Многоэтажные жилые дома в районе ул. Западный обход, г. Краснодар. 2 этап

строительства» Корректировка 3», расположенная по строительному адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ.

1.5. **Многokвартирный дом** – строящийся (создаваемый) Застройщиком на Земельном участке жилой дом Литер 4 со встроенными помещениями (индивидуально-определенное здание), этажность, этаж -8-9; количество этажей, этаж – 9-10; площадь застройки, м² – 2800,46; площадь жилого здания, м² - 20184,55; площадь коммерческих помещений, м² - 2178,57, полезная площадь здания, м² – 2426,69; предварительно состоящий из 323 (триста двадцать три) квартиры: жилая площадь квартир, м² – 5895,42; площадь квартир, м² – 13341,22; общая площадь квартир, м² – 14046,99; строительный объем, м³ – 84350,29; имеющий класс энергоэффективности «В», и сейсмостойкость – 7 баллов.

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

1.7. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, с учетом понижающего коэффициента площади лоджий и балконов (не отапливаемых помещений).

1.8. **Фактическая площадь (общая площадь) Объекта долевого строительства** – определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, подтверждающих соответствующим документом на Многоквартирный дом и/или Объект долевого строительства.

1.9. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.10. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

1.11. **Проектная декларация** – размещаемый Застройщиком в информационной электронной компьютерной сети общего пользования «Интернет» («Internet») (Проектная декларация размещенная на официальном сайте Застройщика <http://www.family-yug.ru>, а также на сайте <https://наш.дом.рф>) общедоступный свод информации о Застройщике и проекте строительства.

1.12. **Коммунальные платежи** – платежи, оплачиваемые Участником долевого строительства после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, покрывающие затраты организации, осуществляющей техническую эксплуатацию Многоквартирного дома, на:

- все виды ресурсов, получаемых из внешних источников (электроэнергия, тепло, вода), платежи за пользование прочими городскими коммуникациями (водосток, канализация, диспетчерская сеть и так далее);

- оплату административного, инженерного и технического персонала; услуг и работ по охране, клинингу помещений и прилегающей территории, вывозу бытовых отходов, прочие услуги сторонних организаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность Многоквартирного дома.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется за вознаграждение в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **Жилой дом Литер «4»** со встроенными помещениями общественного назначения местоположение

установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар. (далее – «дом») и после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать **«объект долевого строительства»**, расположенный в вышеуказанном доме (далее - «Объект») Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в предусмотренный настоящим Договором срок обусловленную цену и принять в установленном порядке объект долевого строительства.

2.2. Застройщик осуществляет строительство указанного дома на основании разрешения на строительство 03.03.2022, №23-RU23306000-6044-2022 выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Краснодара, а также приказами № 282 от 05.07.2022г., выданные Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Краснодара, на земельном участке:

- площадью 26 696 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0116030:3820, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, находящийся у Застройщика в собственности в соответствии с Договором купли-продажи № 3820/2022-05 недвижимого имущества от «23» мая 2022г., зарегистрированном в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 30.05.2022г.

- площадью 3 311 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0116030:182, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Западный обход, 58, находящийся у Застройщика в собственности в соответствии с Договором купли-продажи № 182/2022-05 недвижимого имущества от «23» мая 2022г., зарегистрированном в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 30.05.2022г.

- площадью 4 870 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0116030:3816, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, находящийся у Застройщика в собственности в соответствии с Договором купли-продажи № 3816/2022-05 недвижимого имущества от «23» мая 2022г., зарегистрированном в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 30.05.2022г.

- площадью 7 637 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0116030:3668, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, находящийся у Застройщика в собственности в соответствии с Договором купли-продажи № 3668/2022-05 недвижимого имущества от «23» мая 2022г., зарегистрированном в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 30.05.2022г.

2.3. **Объектом долевого строительства** по настоящему Договору является **жилое помещение: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Западный обход, Дом – Литер 4, квартира строительный номер –000, строительный код-0-0-0, этаж–00, подъезд–0, жилых комнат–0, общая проектная (плановая) площадь:**

квартиры (общая/жилая)-00,00/00,00кв.м.,

общая площадь объекта, с понижающим коэффициентом площади балкона (лоджии)-00,00 кв.м.

площадь комнаты-00,00 кв.м.,

площадь коридора-00,00 кв.м.,

площадь сан. узла-0,00 кв.м.,

площадь кухни-00,00 кв.м.,

площадь балкона (лоджии)-0,0*0,5=0,00 кв. м.,

высота потолков – 2,85 метра.

Техническое состояние на момент сдачи:

- - монолитные железобетонные несущие конструкции стен и перекрытий;
- - штукатурный гипсовый слой не более 10 мм (кроме сан. узла);
- - входная дверь – металлическая;

- - окна, балконные двери, остекление балкона (лоджии) выполнены из ПВХ либо алюминиевого профиля, с однокамерным стеклопакетом;
- - полы – стяжка (кроме балкона, лоджии);
- - система отопления – радиаторы, с подводкой труб в конструкции пола;
- - система водоснабжения – стояк с установкой запорной арматуры и приборов учета;
- - канализация – стояк из полипропиленовых труб;
- - система электроснабжения – установка поквартирного электрощита;
- - установка внешней антенны (коридорный щит);
- - система противопожарной сигнализации (автономная).

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведенных обмеров уполномоченным лицом. Окончательная площадь объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи.

Внутриквартирные отделочные строительные работы на Объекте долевого строительства Застройщиком не производятся.

2.4. Местоположение объекта на плане дома указано в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.Цена договора.

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта, на момент заключения настоящего Договора определяется в размере: **0 000 000 (0000) рублей, НДС не облагается.**

Стоимость одного квадратного метра жилого помещения определяется путем деления Цены договора на сумму общей площади квартиры, указанной в п.2.3. настоящего Договора и площади лоджии или балкона, указанной в п.2.3. настоящего Договора, умноженной на понижающий коэффициент, равный 0,5 (ноль целых пять десятых) или равный 0,3 (ноль целых три десятых)

3.2. Цена Договора включает в себя возмещение Застройщику затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, а также оплату вознаграждения за оказания услуг Застройщика.

3.3. Цена Договора может быть изменена только по соглашению Сторон.

3.4. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в пункте 3.1 Договора, на счет эскроу банка, уполномоченного Застройщиком, в следующих размерах и в следующем порядке:

- сумма в размере **0 000 000 (0 000 000) рублей, НДС не облагается**, перечисляется в течении 5 (пять) дней с момента открытия счета эскроу в банке уполномоченном Застройщиком, но не раньше момента государственной регистрации настоящего Договора.

Депонентом будет являться Участник долевого строительства;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «БАНК ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077

(адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, адрес электронной почты escrow@domrf.ru,

телефон 8 800 775-86-86);

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Стоимости Объекта, согласованной Сторонами в пункте 3.1 Договора;

Срок условного депонирования: по **30.09.2025**г. включительно.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по Договору № 4-00 Д участия в долевом строительстве от 00.00.2022 г. за жилое помещение, усл. ном. 00, НДС не облагается».**

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта или части стоимости Объекта до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства,

предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

По согласованию Сторон Участник долевого строительства вправе досрочно, частично или полностью рассчитаться по настоящему Договору в соответствии с настоящим пунктом по цене одного квадратного метра общей площади на момент внесения оплаты. В случае досрочной оплаты Цены по настоящему Договору окончательная стоимость Объекта долевого строительства фиксируется Дополнительным соглашением к Договору, подписанным Сторонами, которое подлежит обязательной государственной регистрации.

Настоящие стороны договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022г. №430-р.

3.5.С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик или Участник долевого строительства вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

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

3.6. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Объекта долевого строительства по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Объекта долевого строительства, на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, подтверждающих соответствующим документом после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. В связи, с чем Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

а) если согласно справки, на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, подтверждающий соответствующим документом, общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше чем проектная общая площадь Объекта долевого строительства, оговоренной в настоящем Договоре и Приложении № 1 к нему, Участник долевого строительства обязан в течение 14 (четырнадцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика, оплатить Застройщику разницу, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между проектной и фактической площадями. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

б) если согласно справки, на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, подтверждающий соответствующим документом, общая площадь Объекта долевого

строительства окажется меньше площади чем проектная общая площадь Объекта долевого строительства, оговоренной в настоящем Договоре и Приложении № 1 к нему, Застройщик обязуется в течение 14 (четырнадцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участника долевого строительства(далее – Участник) вернуть излишне внесенную Участником оплату рассчитанную, как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между проектной и фактической площадями. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.7. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, Участник долевого строительства обязуется производить оплату Коммунальных платежей на счет Застройщика.

3.8. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, получением технической и иной документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей представителей Застройщика и (или) агентам, производиться за счет Участника долевого строительства.

3.9. Просрочка внесения платежей более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. Застройщик имеет право взыскать неустойку за каждый день просрочки уплаты сумм указанных в п.3.4., в размере 0,1 %(Одной десятой процента) от суммы задолженности.

4.Гарантийный срок на объект.

4.1. Гарантийный срок на объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта Участнику долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется проектной документацией.

5.Срок и порядок передачи объекта Участникам долевого строительства.

5.1. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **первый квартал 2025 года.**

Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства объект в более ранний срок.

5.2. Срок передачи объекта Участнику долевого строительства – не позднее **31.08.2025г.**, после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

5.3. Срок строительства и получения Разрешения на ввод дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок либо оператором почтовой связи 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, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

5.4. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию дома, при условии 100% выполнения Участником долевого строительства обязательств по финансированию, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект в соответствии с проектно-сметной

документацией.

5.5. Передача объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами.

Застройщик не менее чем за тридцать календарных дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан по почте заказным письмом с уведомлением, либо вручить его лично под расписку, или посредством смс-уведомления и электронной почты, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства объекта и готовности объекта к передаче.

5.6. Участник долевого строительства обязуется принять объект в течение 14 рабочих дней после уведомления Застройщика или с момента когда он должен был получить соответствующие уведомление о вводе дома в эксплуатацию по акту приема-передачи, или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае неявки Участника долевого строительства для приема объекта или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, Застройщик по истечении четырнадцати дней со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи объекта Участнику, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта.

5.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или с момента передачи объекта в одностороннем порядке.

5.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами передаточного акта.

5.9. Участник долевого строительства обязуется сдать документы на государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства в течение 3 месяцев с момента подписания акта приема-передачи и после получения права собственности предоставить ее копию Застройщику в течение 5 рабочих дней.

5.10. С момента передачи объекта обязанность охраны, оплаты за содержание объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доли), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств, или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне неустойки и возместить причиненные убытки, предусмотренные Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ. и Федеральным законом от 18.07.2006г № 111-ФЗ.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, запреты органов власти, другие чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение сторонами обязательств по Договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

7. Особые условия.

7.1. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки объекта и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода дома в эксплуатацию.

7.2. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, указан в проектной декларации, размещенной в

Интернете на сайте www.family-yug.ru. К общему имуществу дома не относятся встроенные помещения цокольного и первого этажа, предназначенные для коммерческого использования (за исключением: лифтовых шахт, венткамер, электрощитовых, мусоропроводов, водонасосной станции, узлов теплового учета и индивидуальный тепловыделитель, лестничных клеток, общих коридоров, лифтовых холлов).

Указанные помещения будут реализовываться Застройщиком в процессе строительства дома – Участникам долевого строительства, либо в случае финансирования их Застройщиком без привлечения инвесторов после ввода дома в эксплуатацию и государственной регистрации прав собственности Застройщика на них – покупателям (юридическим, физическим лицам) по договорам купли-продажи.

7.3. Участник долевого строительства совместно с другими лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в доме, обязан избрать способ управления домом в порядке, предусмотренном нормами Жилищного кодекса РФ.

7.4. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением объекта, являющегося предметом настоящего Договора, назначения обособленных нежилых помещений.

7.5. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивает поиск других Участников долевого строительства и заключает с ними договоры об участии в долевом строительстве.

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

7.7. Государственная регистрация Договора участия в долевом строительстве, соглашений об изменении или расторжении Договора и прав собственности на передаваемый объект, иные обращения за государственной регистрацией производятся Участником долевого строительства за свой счет не позднее трех дней с момента подписания вышеперечисленных документов.

7.8. Участник долевого строительства обязуется информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в статье 9 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению его об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

7.9. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился и согласен с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией по строительству Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Объект долевого участия, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самого Объекта, так и Многоквартирного дома в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора.

7.10. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого

строительства, права на который приобретаются им по настоящему Договору, включены в единый комплекс недвижимого имущества и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

7.11. Если Участник долевого строительства не внес платежи на условиях, предусмотренных, разделом 3 настоящего Договора, и просрочка составила более чем два месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 дней после письменного направления Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

7.12. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения, либо при возврате заказного письма, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Внесенные Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства в течение 30 банковских дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением финансовых средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщика не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет Участника долевого строительства.

7.13. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, кроме случаев, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ему возвращаются фактически внесенные денежные средства в течение двух месяцев со дня подачи заявления о расторжении Договора. Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику штраф в размере 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей, возместить затраты на оплату государственной пошлины, возместить агентское вознаграждение (вознаграждение по поиску и привлечению клиентов), выплаченное Застройщиком, связи с тем что Застройщик понес затраты на подготовку, заключение и регистрацию настоящего Договора.

В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.14. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, а также факт строительства нескольких многоквартирных домов на едином земельном участке в связи, с чем выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п.2.2. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п.2.2. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка под Многоквартирным домом, указанным в п.2.2, п. 1.3, настоящего Договора.

Участник долевого строительства подписывая настоящий договор, дает согласие на заключение сервитутов по земельному участку указанному в п. 1.3, п.2.2, на образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из земельных участков, образованных в результате объединения, перераспределения земельного участка, а также выражает согласие на внесение изменений в проектную документацию и на совершение Обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕМЬЯ-5» любых необходимых действий.

7.15. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего Договора, Застройщик направляет заказным письмом в адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись, или посредством смс-уведомления и электронной почты. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего Договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде. Риск неполучения корреспонденции при изменении почтовых реквизитов, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Участник долевого строительства.

7.16. В счет вносимых Участником долевого строительства денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, по настоящему Договору, Застройщик осуществляет расходы связанные:

1) строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) возмещений затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных Застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

8) возмещение иных затрат Застройщика, необходимых для создания и ввода объекта в эксплуатацию.

9) возмещение затрат на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, уплату процентов по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию.

7.17. В случае если по окончании строительства дома в соответствии с проектной

документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика за оказанные Застройщиком услуги.

7.18. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до исполнения обязательств по нему взятыми на себя сторонами.

7.19. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию любой из сторон в случаях, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.20. Участник долевого строительства вправе совершить уступку прав требования по настоящему договору участия в долевом строительстве третьим лицам по форме установленной Застройщиком и с письменного согласия Застройщика. В случае подготовки уступки прав требования сторонними организациями Застройщик оставляет за собой право отказать в согласовании уступки прав требования.

8. Заключительные положения.

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами. Соглашение о внесении изменений в настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, стороны будут разрешать путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 30 дней с момента получения претензии. В случае не достижения соглашения, спор подлежит рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.4. В случае не достижения соглашения по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации, а при решении спора в суде Стороны будут применять законодательство Российской Федерации.

8.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства даёт Застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

8.6. Настоящий Договор подписан в 3-х подлинных экземплярах, один – для Участника долевого строительства, один – для Застройщика, и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

9. Реквизиты Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

Участник долевого строительства:

**Общество с ограниченной
ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «СЕМЬЯ – 5»**

Юридический адрес: 350903, Российская
Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. им. Воровского, д. 172, оф. 19.
ИНН/КПП 2311307655/ 231101001
ОГРН 1202300040700
р/с 40702810100650000376, Филиал
«Краснодарский» АО «БАНК ДОМ.РФ»
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266

_____ **Дикопольцева С. Ш.**

Иванов Иван Иванович, пол: женский,
00.00.0000 года рождения, место рождения: гор.
Краснодар, паспорт 00 00 000000, выдан
Управлением Внутренних Дел Прикубанского
округа гор. Краснодара, 00.00.2000г., код
подразделения 000-000, зарегистрирована по
адресу: 350000, Краснодарский край, г.
Краснодар, ул. Азовская, д.00, кв. 00,
СНИЛС: 0000000,
ИНН: 0000000,
ТЕЛЕФОН:

**Приложение № 1 к Договору участия
в долевом строительстве № 4-00 Д от «00» 0000 2022г.**

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Западный обход, Дом – Литер 4, квартира строительный номер –000, строительный код-0-0-0, этаж–00, подъезд–0, жилых комнат–0, общая проектная (плановая) площадь:
квартиры (общая/жилая)-00,00/00,00кв.м.,
общая площадь объекта, с понижающим коэффициентом площади балкона (лоджии)-00,00 кв.м.
площадь комнаты-00,00 кв.м.,
площадь коридора-00,00 кв.м.,
площадь сан. узла-0,00 кв.м.,
площадь кухни-00,00 кв.м.,
площадь балкона (лоджии)-0,0*0,5=0,00 кв. м.,

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: _____ Дикопольцева С. Ш.

Участник долевого строительства:
