

ДОГОВОР № С1/(номер парковки) П
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Краснодар

(дата) _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «**МОНОЛИТ СТРОЙ**» именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Диденко Игоря Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (ФИО / паспортные данные / сведения о регистрации или месте жительства / СНИЛС) _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной автостоянкой по ул. Агрономической 2/1 в г. Краснодаре. Корректировка 2», на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0118021:639 расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Агрономической 2/1 (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передает соответствующий Объект долевого строительства (далее – машиноместо) Участнику долевого строительства.

1.2. Описание Объекта долевого строительства (машиноместа), подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

Вид, назначение	Здание, жилой дом
Литер	2
Этажность	3
Общая площадь паркинга дома, кв.м.	
Номер машиноместа (парковочного места) согласно проекту	(№ парковки)
Этаж	(№ этажа)
Общая проектная площадь машиноместа (парковочного места), кв.м.	(м.кв.)
Материал наружных стен	Железобетонная монолитная конструкция без отделки
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмостойкости	

1.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик оказывает организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление и регистрацию данного Договора и права собственности машиноместо в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства объекта, указанного в п. 1.1, 1.2 Договора, в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

случае гарантийные обязательства снимаются с Застройщика и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

3.4. Участник долевого строительства, при условии полного внесения денежных средств по Договору, может уступить свои права третьим лицам только с письменного согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента полной оплаты цены Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Машиноместа.

3.5. Уступка Участником долевого строительства права требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям, не допускается.

3.6. С момента принятия Объекта долевого строительства (Машиноместа) по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы связанные с эксплуатацией Машиноместа и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Машиноместа, общего имущества Объекта;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

3.7. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально-заверенный перевод в случае необходимости), нотариально-заверенное согласие супруга (ги) на приобретение недвижимости или заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.8. В случае изменения адреса места жительства (регистрации), номера телефона, Участник долевого строительства, в течение семи дней с момента указанных изменений, обязан письменно сообщить новые данные в адрес Застройщика.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1 Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, на момент подписания настоящего договора _____ (цена парковки).

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Машиноместа (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение экспертизы, строительство, подключение (технологическое присоединение) общего имущества к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку обустройство Машиноместа в соответствии с Договором, расходы связанные с благоустройством территории, прилегающей к многоквартирному дому и другие затраты, связанные с созданием многоквартирного дома и паркинга.

4.2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, на открытый в уполномоченном банке счет эскроу на имя Участника долевого строительства в соответствии с договором счета эскроу.

Договор счета эскроу надлежащим образом подписывается со стороны Застройщика и Участника долевого строительства и является совместным предложением (офертой) уполномоченному банку заключить такой договор.

Застройщик по согласованию с Участником долевого строительства самостоятельно формирует индивидуальные условия счета эскроу. После чего, Застройщик направляет в уполномоченный банк индивидуальные условия счета эскроу совместно с другими документами и информацией (копия договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, подписанного Застройщиком и Участником долевого строительства, структурное подразделение уполномоченного банка для посещения его Участником долевого строительства и дата посещения (не ранее одного рабочего дня, следующего за днем направления Застройщиком документов в Банк). После направления Застройщиком в уполномоченный банк указанных документов и информации, уполномоченный банк не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения документов, направляет Застройщику ответным сообщением уникальный номер (референс). При получении Застройщиком уникального номера, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости посещения уполномоченного банка (структурного подразделения).

Уполномоченный банк подтверждает принятие предложения (оферты) Участника долевого строительства и Застройщика в порядке ст. 438 ГК РФ путем открытия Счета на имя Участника долевого строительства, не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания индивидуальных условий Договора Участником долевого строительства и Застройщиком.

Уполномоченный банк открывает в присутствии Участника долевого строительства или его представителя на имя Участника долевого строительства Счет для учета и блокирования денежных средств, полученных уполномоченным банком от Участника долевого строительства. Застройщик обязан направить в уполномоченный банк после государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома копию данного договора с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав, а в случае электронной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома - архив электронных файлов с УКЭП регистратора.

Бенефициар средств размещенных на счете – Застройщик ООО «МОНОЛИТ СТРОЙ».

Срок внесения денежных средств Участником долевого строительства на счет эскроу устанавливается с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в сроки и порядке установленные п. 4.3. настоящего Договора и Договором счета эскроу.

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию. После предоставления Застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, депонируемая сумма (внесенные средства) не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется уполномоченным банком Застройщику и (или) направляется в счет оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и уполномоченным банком.

4.3. Сроки и размер вносимых средств:

№п/п	Размер вноса, руб.	Дата платежа, не позднее
1		(Дата платежа) г.
ИТОГО:		(Сумма всех платежей) рублей

Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на банковский счет Застройщика.

4.4. Сведения об уполномоченном банке:

Наименование	СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N5230 ПАО СБЕРБАНК
Место нахождения	г. Ставрополь
Адрес	Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина 361
Телефон	8 800 555 55 50
Электронная почта	Escrow_Sberbank@sberbank.ru

4.5. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах проектной площади Машиноместа, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической площадью Машиноместа, которая будет установлена органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после сдачи объекта в эксплуатацию.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Машиноместо, качество которой соответствует условиям настоящего Договора,

требованиям проектной документации, с внесенными в нее изменениями и дополнениями, градостроительным и техническим регламентам, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 3 года; Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется инструкцией по эксплуатации или проектной документацией на объект; Гарантийный срок на имущество в случае если оно в соответствии с договором или проектной документацией входит в комплектацию Объекта долевого строительства: изделия, материалы (дверь, окна, напольные и настенные покрытия, стояки и электропроводка; приборы учета электроэнергии, воды, газа, сигнализаторы задымления, радиаторы, полотенцесушитель) равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества, но не может составлять более двух лет.

5.3. В случае если объект построен Застройщиком с отступлением от условий договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают объект долевого строительства непригодным к использованию по назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Сторону предусмотрели указанное требование в качестве единственного допустимого способа защиты Участником долевого строительства своих интересов нарушенных выявленным недостатком объекта долевого строительства.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства, нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требований технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (пожар, военные действия, забастовки, общественные беспорядки, мятежи, саботаж, террористические действия, наводнения, землетрясение или иные стихийные бедствия, издание нормативных актов запретительного характера государственными органами Российской Федерации, либо субъектами Федерации, или органами местного самоуправления), которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

7.2. Немедленно после получения информации о наступлении любых обстоятельств, задерживающих исполнение или иным образом препятствующих исполнению настоящего Договора, Стороны письменно уведомляют об этом друг друга.

7.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения Стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемое Машиноместо в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта и Машиноместа согласен.

8.2. В момент подписания настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, которая опубликована на официальном сайте Застройщика: <https://наш.дом.рф>

Вышеуказанная документация может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства Объекта, что не требует внесения соответствующих изменений в настоящий Договор при условии отсутствии влияний и дополнений на объем прав и обязанностей Сторон настоящего Договора.

8.3. Стороны не считают нарушением данного договора отклонение фактической площади Машиноместа от проектной в пределах 5%.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Машиноместо, права на которую он приобретает по настоящему Договору, включено в единый комплекс недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1 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.

8.4. Специальные работы по улучшению характеристик Машиноместа, подлежащего передаче в собственность Участнику долевого строительства, не предусмотренные проектом, Застройщиком не производятся. Работы по улучшению характеристик своего Машиноместа осуществляет Участник долевого строительства за свой счет.

8.5. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства многоквартирных домов Многоэтажной комплексной жилой застройки на земельном участке. При разделе/выделе земельного участка под Объектом Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом и территорией для его благоустройства. Принимая это, подписывая настоящий договор Участник долевого строительства дает Застройщику согласие *на раздел, выдел, объединение или иного действия с земельными участками; осуществление раздела земельных участков на самостоятельные объекты; оформление и регистрации любых прав на вновь возникшие объекты недвижимости; присвоение адреса земельным участкам, объектам недвижимости; государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в связи с созданием объекта недвижимости; образование объекта недвижимости; снятие объектов недвижимости с государственного кадастрового учета; прекращение существования объекта недвижимости; с правом изменять назначение (разрешенное использование) земельных участков; с правом установления и/или изменения категории земельного участка; с правом заключения и регистрации договора аренды, дополнительных соглашений к нему; с правом согласования схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории; с правом вноса (внесения) в уставной капитал земельного участка; реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку многоквартирного дома (в том числе с расширением, уменьшением размера общего имущества в многоквартирном доме или пристройкой, надстройкой), а также на строительство хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений (в том числе вспомогательного использования).*

8.6. 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).

8.7. Все споры и разногласия разрешаются Сторонами в претензионном порядке урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) дней с даты получения претензии. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения Застройщика.

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

Телефон Участника долевого строительства - тел: (№ телефона)

Дополнительный контактный телефон - (№ телефона)

Электронный адрес Участника долевого строительства - (e-mail)

8.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.10. Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Участник долевого строительства:

(ФИО / паспортные данные / сведения о регистрации или месте жительства / СНИЛС)	
_____	/ (ФИО) _____ /

Застройщик:

ООО «МОНОЛИТ СТРОЙ» Юридический адрес: 350031, Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, ул. 2-я Целиноградская д. 44, к. 2, пом. 150; Фактический (почтовый) адрес: 350900, Краснодарский край, Краснодар г, Дорожная 5-я ул, дом № 68, корпус 1, помещение 7, ОГРН 1182375066807, ИНН 2311263616, КПП 231101001.

Директор

/Диденко Игорь Александрович/

_____ М.П

Приложение № 1
к Договору С1/ (номер парковки) п участия в долевом строительстве от (дата) 202 г.
План расположения парковочного места № (номер парковки) Литер 1, подлежащей
передачи Участнику долевого строительства.

ПЛАН ЭТАЖА

Участник долевого строительства:

/ (ФИО) /

Застройщик:

Директор

/ Диденко Игорь Александрович /