

Договор участия в долевом строительстве № _____

г. Краснодар

«__» _____ 202__ года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КУБАНЬНОВСТРОЙ", в лице директора Гордовской Натальи Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и гр. РФ _____, именуемый далее – Участник долевого строительства, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем Участник долевого строительства/ Депонент, с другой стороны, вместе именуемые Стороны,

в соответствии с 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» (далее – Закон 214–ФЗ), Гражданским кодексом Российской Федерации заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По договору участия в долевом строительстве (далее - Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Многоквартирный жилой дом «Литер 2» в пос. Южный, Динского района, Краснодарский край со встроенными общественными помещениями на участке с кадастровым номером 23:07:0302000:1305, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Динской, Литер 2** (далее – Многоквартирный дом), на земельном участке общей площадью 5000+/-18 кв.м. с кадастровым номером 23:07:0302000:1305, расположенном по адресу: Краснодарский край, Краснодарский край, р-н Динской и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Адрес (местоположение) объекта строительства (Многоквартирного дома): Российская Федерация, Краснодарский край, р-н Динской.

Строительство Многоквартирного дома осуществляется на основании разрешения на строительство от 19.06.2017 № Ru 23-508-310-1025-2017, с изменениями, внесенными от 15.06.2021, от 10.12.2021г., от 30.11.2022г., от 22.05.2023г., от 16.02.2024г., от 21.02.2024г. (далее – разрешение на строительство), на земельном участке общей площадью 5000+/-18 кв.м. с кадастровым номером 23:07:0302000:1305, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные) расположенном по адресу: Краснодарский край, р-н Динской, находящемся во владении и пользовании Застройщика на праве собственности на основании Договора купли-продажи объектов недвижимости от 03.10.2023., о чем в ЕГРН сделана запись: Собственность № 23:07:0302000:1305-23/247/2023-33 от 09.10.2023.

1.2. Объектом долевого строительства (далее - Объект) по настоящему договору в соответствии с проектной документацией является **(идентификатор объекта */*/*)** жилое помещение – квартира в Многоквартирном доме, расположенное в **Литере 2** Многоквартирного дома:

| | | |
|---|---------------|--|
| Условный номер в соответствии с проектной декларацией | | |
| Подъезд | | |
| Этаж | | |
| Количество комнат | | |
| Площади комнат, помещений вспомогательного использования, балконов, лоджий (кв.м.) | Прихожая | |
| | с/узел | |
| | ванная | |
| | кухня-ниша | |
| | гостиная | |
| | жилая комната | |
| | жилая комната | |
| балкон | | |
| Общая жилая площадь кв.м. | | |
| Общая площадь (без балконов) кв.м. | | |
| Общая приведенная площадь (кв.м) (с учетом площади лоджий – коэффициент 0.5, балконов – коэффициент 0.3) | | |
| Общая площадь (в т.ч. площадь балкона) (кв.м) | | |

1.3. Основные характеристики Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

| Вид | Многоквартирный дом «Жилой дом Литер 2» |
|---|---|
| Назначение | Жилое |
| Количество этажей | 5 |
| Количество подземных этажей | 1 |
| Общая площадь многоквартирного дома | 6913, 24 кв.м |
| Количество квартир | 105 шт |
| Материал наружных стен и поэтажных перекрытий | Монолитно -железобетонный каркас, наружные стены трехслойные облицовочный кирпич, утеплитель, газобетонный блок, перекрытие монолитный железобетон. |
| Класс энергоэффективности | С |
| Класс сейсмостойкости | 7 баллов |
| Здание ИПТ и ВНС | |
| Общая площадь | 24,49 |
| Количество этажей | 1 |
| Количество подземных этажей | - |
| Площадь застройки | 1499,09 |

1.4. Расположение по отношению к друг другу частей Объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий/балконов), местоположение Объекта на этаже Многоквартирного дома отображено на «Плане объекта долевого строительства» (Приложение 1) являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.5. Характеристики внутренней отделки Объекта указаны в «Техническом описании Объекта долевого строительства», являющемся неотъемлемой частью договора (Приложение 2).

1.6. Указанные в пунктах 1.2, 1.3 Договора площади в соответствии с проектной документацией в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных по данным замера технической инвентаризации после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Окончательные площади Объекта указываются в акте приема-передачи, подписываемом Сторонами при передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства. При этом, Стороны установили:

1.6.1. Допустимым изменением общей приведенной площади Объекта-жилого помещения с учетом площади балконов, лоджий является увеличение или уменьшение не более чем на 1,00 (один) кв.м по данным технической инвентаризации по сравнению с данными, указанными в проектной документации Застройщика.

Изменение общей площади Объекта-жилого помещения с учетом площади балконов, лоджий в указанных в настоящем пункте пределах для расчетов не применяется и не является основанием для перерасчета цены Договора как в большую, так и в меньшую сторону.

1.6.2. В случае уменьшения общей Объекта-жилого помещения с учетом площади балконов, лоджий более чем на 1,00 (один) кв.м. (по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации) Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 1.6.4. настоящего Договора.

1.6.3. В случае увеличения общей площади Объекта-жилого помещения с учетом площади балконов, лоджий более чем на 1 кв. м (по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации) Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 1.6.4. настоящего Договора.

1.6.4. В случае уменьшения или увеличения общей площади Объекта-жилого помещения с учетом площади балконов, лоджий расчет стоимости производится исходя из стоимости 1,00 (одного) кв.м, рассчитанной как деление цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, на общую приведенную площадь Объекта жилого помещения, указанную в п. 1.2. настоящего Договора.

Участник долевого строительства вправе в судебном порядке потребовать расторжения Договора в случае существенного изменения проектной документации Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта-жилого помещения в размере более 5 % (пяти процентов).

Застройщик гарантирует отсутствие обременения Объекта какими-либо правами третьих лиц на дату заключения настоящего Договора.

1.7. Право собственности Участника долевого строительства на Объект возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает право на долю в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект.

1.8. Состав общего имущества Многоквартирного дома, на которое у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности, указан в проектной декларации, размещенной на сайте <https://наш.дом.РФ>. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, размещенной на сайте <https://наш.дом.РФ>

1.9. Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие Застройщику-Оператору персональных данных, на обработку его персональных данных, отраженных в Договоре, всеми закрепленными в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных» способами в целях исполнения Сторонами обязательств по Договору, включая передачу персональных данных третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие действует в течение всего срока действия Договора и может быть отозвано Субъектом персональных данных. В случае отзыва Субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных».

1.10. Подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства настоящим дает согласие застройщику на раздел земельного участка кадастровый номер 23:07:0302000:1305, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные) расположенном по адресу: Краснодарский край, р-н Динской, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, если нормами законодательства РФ в период действия настоящего Договора будет предусмотрено наличие согласия Участника долевого строительства (залогодержателя) при разделе земельного участка.

2. Цена договора, порядок оплаты

2.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта. На момент заключения договора цена Договора установлена в размере ____ (_____) рублей.

2.2. Участник долевого строительства оплачивает цену Договора путем внесения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора уполномоченным органом денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в **Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» – Эскроу-агент.**

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: { Покупатель ФИО }

Бенефициар: {Наименование Бенефициара}

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек.

2.4. Адрес электронной почты Банка – **Escrow_Sberbank@sberbank.ru**, используется для получения Банком уведомления из органа регистрации прав или от Застройщика в случае расторжения, прекращения или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора.

2.5. Информация об открытии счета эскроу и операциях по счету эскроу отражается в Личном кабинете Застройщика в СББОЛ или API Эскроу. Прочие уведомления по счету эскроу, не содержащие персональных данных Депонента и информации, содержащей банковскую тайну, могут быть направлены с использованием иных каналов связи, используемых между Банком и Застройщиком.

2.6. 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 настоящего договора и договора счета эскроу.

2.7. Документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

2.8. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит кроме случаев, указанных в п.

1.6.1. и 1.6.2. настоящего Договора.

2.9. Просрочка Участником долевого строительства уплаты цены Договора в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, 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 в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона 214-ФЗ.

2.10. Участник долевого строительства уплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в размере, установленном законодательством о налогах и сборах. Участник долевого строительства за свой счет уплачивает расходы по государственной регистрации права собственности на Объект. Указанные в настоящем пункте расходы не входят в цену Договора, уплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.

2.11. Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №_ от_, заключаемому в городе_ между Участником долевого строительства и ПАО Сбербанк для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором или указаны сумма кредита и срок кредитования.

2.12 На основании положений Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у ПАО Сбербанк с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в ЕГРН в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем будет являться ПАО Сбербанк, а залогодателем – Участник. Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у ПАО Сбербанк с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем по данному залому будет являться ПАО Сбербанк, залогодателем – Участник долевого строительства.

2.13. Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), а также предусмотрены сведения об уполномоченном банке, в котором открывается счет эскроу (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона). «При выдаче кредита частями»: - Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу в течение __ (____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка. - Оставшаяся часть денежных средств в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

3. Срок и порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в срок, установленный Договором, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2. Срок получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – **IV квартал 2025 года.**

Срок передачи объекта Участнику долевого строительства – **IV квартал 2025 года.**

3.3. В случае нарушения срока передачи Объекта, установленного пунктом 3.2 Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения срока передачи Участнику долевого строительства Объекта вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

3.4. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

3.5. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта, иная информация по усмотрению Сторон.

3.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2 Договора, обязан в установленном Законом 214-ФЗ порядке направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного Дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о

необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом 214-ФЗ и Договором.

Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный пунктом 3.6 Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Закона 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта (за исключением случая досрочной передачи Объекта). При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта.

3.8. При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации Объекта).

3.9. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный пунктом 3.2. Договора 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 по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

3.10. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствие требованиям технических регламентов, нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства.

При использовании программы «Аккредитивная форма расчетов»:

Расчеты между сторонами производятся с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк; исполняющим банком является ПАО Сбербанк.

При использовании программы «Ипотека в рассрочку»:

Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка. _____

Оплата оставшейся части денежных средств в размере _____ производится Участником согласно графика платежей (Приложение __ к настоящему Договору).

4. Гарантийный срок на Объект

4.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта (п. 3.7 Договора).

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

4.3. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика:

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

4.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта, с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

4.5. Застройщик обязан устранить недостатки (дефекты) Объекта в течение 2 (двух) месяцев со дня

получения требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, содержащего указание на выявленные недостатки (дефекты). В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

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

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6. Дополнительные условия

6.1. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта либо составления одностороннего акта в порядке, определенном Законом 214-ФЗ и Договором.

6.2. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

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

6.4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора. В случае изменения адреса земельного участка, новый адрес будет указываться в передаточном акте при передаче Объекта Участнику долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.5. В случае, если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

6.6. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Многоквартирного дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

6.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в публичную собственность, собственность специализированных (эксплуатирующих) организаций, индивидуальных предпринимателей построенных (реконструированных) за счет средств участников долевого строительства в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией.

6.8. С момента передачи Объекта Участнику долевого строительства либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта обязанность по оплате за содержание Объекта (в том числе коммунальных услуг, расходов по эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома, пропорционально своей доле) переходят к Участнику долевого строительства.

6.9. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный пунктом 3.6 Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Закона 214-ФЗ), Участник долевого строительства обязан оплатить (возместить Застройщику) все понесенные расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома за период с момента истечения срока, установленного Договором для подписания передаточного акта, до момента фактической передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта, до момента фактической передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта.

7. Расторжение Договора

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо по решению суда в случаях, определенных законодательством РФ.

7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 4.3. Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта;
- 4) наличия требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на право аренды и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение Договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- 5) признания Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- 6) вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – Застройщика;
- 7) в иных случаях, установленных федеральным законом или Договором.

7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Законом 214-ФЗ.

7.5. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.2. и 7.4. Договора: – денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства со счета эскроу на основании полученных Банком в соответствии с ч. 9 ст. 15.5 Закона 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором;

– если при заключении Договора использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, Банк на основании заявления Участника долевого строительства направляет в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренный ч. 4 ст. 10.1 ФЗ от 29.12.2006 № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" запрос. Возврат средств (части средств) материнского (семейного) капитала, использованных на приобретение (строительство) жилого помещения по Договору, осуществляется в порядке, предусмотренном указанным в настоящем абзаце ФЗ от 29.12.2006 № 256-ФЗ.

7.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 2.6 и 2.9 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 Закона 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении 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 указанного предупреждения 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 адресу регистрации и почтовому адресу при заключении Договора, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7.7. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 2.6. и 2.9 Договора:

– денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства со счета эскроу на основании полученных Банком в соответствии с ч. 9 ст. 15.5 Закона 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором;

– если при заключении Договора использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, Банк на основании заявления Участника долевого строительства направляет в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренный ч. 4 ст. 10.1 ФЗ от 29.12.2006 № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" запрос. Возврат средств (части средств) материнского (семейного) капитала, использованных на приобретение (строительство) жилого помещения по Договору, осуществляется в порядке, предусмотренном указанным в настоящем абзаце ФЗ от 29.12.2006 № 256-ФЗ.

7.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон 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.

7.9. При расторжении Договора по основаниям согласно Закону 214-ФЗ, в том числе при одностороннем отказе одной из Сторон от исполнения Договора, денежные средства подлежат возврату на счет Депонента, указанный им в Договоре счета эскроу.

7.10. Участник долевого строительства обязуется при изменении реквизитов счета, указанного в п. 9. настоящего Договора, письменно уведомить Застройщика в срок, установленный п. 8.7. Договора.

8. Прочие условия

8.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

8.2. Стороны обязаны осуществить подготовку и сдачу в уполномоченный регистрирующий орган всех документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

8.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, **с письменного согласия Застройщика.**

Уступка Участником долевого строительства права требования об уплате неустойки на основании Закона № 214-ФЗ, Закона о защите прав потребителей и штрафа в соответствии с Законом о защите прав потребителей не допускается.

Участник долевого строительства обязан передать Застройщику 1 (один) экземпляр договора (соглашения) об уступке требования и переводе долга (при наличии) в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации такого договора (соглашения), с приложением выписки из ЕГРН.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания передаточного акта.

8.5. Подведомственность и подсудность спора определяется в соответствии с законодательством РФ.

8.6. Все уведомления, направляемые Сторонами друг другу в связи с заключением и исполнением Договора, должны быть направлены по адресу регистрации, почтовому адресу Стороны, указанным в Договоре, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручены лично Стороне (либо ее уполномоченному представителю) под роспись.

8.7. Участник долевого строительства, изменивший в период действия Договора почтовые, банковские реквизиты, иные сведения о Стороне, указанные в Договоре, обязан сообщить актуальные сведения Застройщику в письменном виде в течение трех рабочих дней с момента изменений. При невыполнении указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения корреспонденции, при этом извещения (уведомления), направленные Застройщиком по указанным в Договоре реквизитам, считаются надлежащими. Изменение какой-либо информации о Застройщике отражается Застройщиком на его официальном сайте в срок и порядке, установленном законодательством.

8.8. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный в Договоре адрес регистрации/почтовый адрес является актуальным и надлежащим адресом для отправления корреспонденции Застройщиком Участнику долевого строительства в необходимых случаях. Участник долевого строительства обязуется сообщить Застройщику об изменении адреса, указанного в Договоре, в течение трех рабочих дней с момента такого изменения, и несет риск наступления неблагоприятных последствий, вызванных неисполнением Участником долевого строительства данного обязательства.

8.9. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

8.10. Участник долевого строительства подтверждает, что Договор при подписании им прочитан и изучен, все условия Договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в Договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании Договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием

заблуждения, насилия, угрозы или обмана, Договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств.

8.11. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.12. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение 1 – План объекта долевого строительства,
- Приложение 2 – Техническое описание Объекта долевого строительства.

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

| | |
|---|---|
| <p>Застройщик: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУБАНЬНОВСТРОЙ» Юридический адрес: 350000, РОССИЯ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ГОРОД КРАСНОДАР Г.О., КРАСНОДАР Г., КРАСНОДАР Г., ИМ. БУДЕННОГО УЛ., Д. 129, ПОМЕЩ. 264 Почтовый адрес: 350000, Г. КРАСНОДАР, УЛ.ИМ. БУДЕННОГО УЛ., Д. 129, ПОМЕЩ. 264 Фактический адрес: 350000, Г. КРАСНОДАР, УЛ.ИМ. БУДЕННОГО УЛ., Д. 129, ПОМЕЩ. 264 ИНН: 2308109702 КПП: 230801001 ОГРН: 1052303689900 Банковские реквизиты: КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК P/C: 40702810630000039195 БИК: 040349602 Корр. счет: 30101810100000000602 Электронная почта oooszkns@mail.ru</p> <p>Директор _____ Н.А. Гордовская</p> | <p>Участник долевого строительства, Депонент: Реквизиты _____ Ф.и.о. паспорт _____, выдан _____ «__» _____ г., код подразделения ____-____, зарегистрирован(а) по адресу: _____ _____ Реквизиты счета эскроу: Счет _____ Банк _____ _____ _____</p> |
|---|---|

Приложение № 1
К Договору участия в долевом строительстве №
от __. __. 202__ г.

План объекта долевого строительства (**идентификатор объекта */**/***)
(план этажа, расположение квартиры на этаже)

| | |
|---|--|
| <p>Застройщик: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУБАНЬНОВСТРОЙ» Юридический адрес: 350000, РОССИЯ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ГОРОД КРАСНОДАР Г.О., КРАСНОДАР Г., КРАСНОДАР Г., ИМ. БУДЕННОГО УЛ., Д. 129, ПОМЕЩ. 264 Почтовый адрес: 350000, Г. КРАСНОДАР, УЛ.ИМ. БУДЕННОГО УЛ., Д. 129, ПОМЕЩ. 264 Фактический адрес: 350000, Г. КРАСНОДАР, УЛ.ИМ. БУДЕННОГО УЛ., Д. 129, ПОМЕЩ. 264 ИНН: 2308109702 КПП: 230801001 ОГРН: 1052303689900 Банковские реквизиты: КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК Р/С: 40702810630000039195 БИК: 040349602 Корр. счет: 30101810100000000602 Электронная почта ooszkns@mail.ru</p> <p>Директор _____ Н.А. Гордовская</p> | <p>Участник долевого строительства, Депонент: Реквизиты _____</p> <p>Ф.и.о. _____ паспорт _____, выдан _____ «__» _____ г., код подразделения __-__, зарегистрирован(а) по адресу: _____</p> <p>Реквизиты счета эскроу: Счет _____ Банк _____</p> <p>_____</p> |
|---|--|

Приложение 2
к Договору участия в долевом
строительстве № _____ от __.__.202__г.

Техническое описание Объекта долевого строительства
(виды работ, выполняемых Застройщиком в Объекте):

| № | Виды работ | Качество отделки |
|---|--|---|
| 1 | Установка входной квартирной двери | Металлическая, толщина металла не менее 1,5 мм с фурнитурой (в соответствии с проектом, получившим положительное заключение экспертизы). |
| 2 | Установка оконных блоков | Металлопластиковые, с фурнитурой (в соответствии с проектом, получившим положительное заключение экспертизы). |
| 3 | Установка витражных оконных блоков на балконах и лоджиях | Металлопластиковые, с фурнитурой (в соответствии с проектом, получившим положительное заключение экспертизы). |
| 4 | Монтаж системы водоснабжения | Ввод в жилое помещение трубопроводов горячей и холодной воды в стяжке. Внутриквартирную разводку сетей водоснабжения выполняет собственник. Приборы учета устанавливаются Застройщиком (в соответствии с проектом, получившим положительное заключение экспертизы). |
| 5 | Монтаж стояков канализации | Ввод в жилое помещение труб. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник. |
| 6 | Монтаж системы электроснабжения | Ввод питающего кабеля в помещение (квартиру), разводку по помещению (квартире) выполняет собственник. Приборы учета устанавливаются Застройщиком (в соответствии с проектом, получившим положительное заключение экспертизы). |

| | | |
|---|--------------------------|---|
| 7 | Монтаж системы отопления | Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов. Приборы учета устанавливаются Застройщиком (в соответствии с проектом, получившим положительное заключение экспертизы). |
| 8 | Покрытие пола | Устройство стяжки из цементно-песчаного раствор |

| | |
|---|---|
| <p>Застройщик: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУБАНЬНОВСТРОЙ» Юридический адрес: 350000, РОССИЯ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ГОРОД КРАСНОДАР Г.О., КРАСНОДАР Г., КРАСНОДАР Г., ИМ. БУДЕННОГО УЛ., Д. 129, ПОМЕЩ. 264 Почтовый адрес: 350000, Г. КРАСНОДАР, УЛ.ИМ. БУДЕННОГО УЛ., Д. 129, ПОМЕЩ. 264 Фактический адрес: 350000, Г. КРАСНОДАР, УЛ.ИМ. БУДЕННОГО УЛ., Д. 129, ПОМЕЩ. 264 ИНН: 2308109702 КПП: 230801001 ОГРН: 1052303689900 Банковские реквизиты: КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК Р/С: 40702810630000039195 БИК: 040349602 Корр. счет: 30101810100000000602 Электронная почта ooszkns@mail.ru</p> <p>Директор _____ Н.А. Гордовская</p> | <p>Участник долевого строительства, Депонент: Реквизиты _____ Ф.и.о. _____ паспорт _____, выдан _____ «__» _____ г., код подразделения __-__, зарегистрирован(а) по адресу: _____ _____</p> <p>Реквизиты счета эскроу: Счет _____ Банк _____ _____</p> |
|---|---|

Приложение № _____
к Договору № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от «{} {}» _____ 20{}{} г.

График платежей

Участник долевого строительства обязуется выплатить стоимость Объекта долевого строительства в следующем порядке:

| Дата платежа | Итого сумма платежа, руб. |
|--|---------------------------|
| В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора | |
| В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора | |
| До {}{}{}-{}{}{}{}-{}{} г. | |
| Итого: | |