

ДОГОВОР № []/34Р/21
участия в долевом строительстве

гор. Ростов-на-Дону

« [] » [] 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КИС-2» (350000, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 40, офис 5/1, ИНН 2310218850, ОГРН 1202300018810), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Никаноренко Инны Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

[] **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, далее именуемые **«Стороны»**, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту именуется **Законом 214-ФЗ**), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту именуется **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **«Многоэтажный жилой дом Литер «34» в г. Ростов-на-Дону, ЖК «Суворовский», квартал 1-1**, расположенный по адресу: РФ, Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, район Октябрьский, ул. Вавилова, в районе военного городка 140 Ростовской-на-Дону КЭЧ района (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 за счет собственных средств, и принять в собственность в установленном порядке объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2. Застройщик осуществляет строительство указанного дома на основании **Разрешения на строительство №61-310-987001-2021 от 16.03.2021 г.**, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

Строительство дома осуществляется на земельном участке площадью **7378 кв.м., кадастровый номер 61:44:0082615:20012**, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Вавилова в районе военного городка №140 Ростовской-на-Дону КЭЧ района, принадлежащему Застройщику **на праве собственности**, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.04.2021 года на основании: Договора купли-продажи земельного участка № 20012/21 от 24.03.2021 г., о чем в ЕГРН внесена запись о государственной регистрации №61:44:0082615:20012-61/183/2021-3 от 08.04.2021 г.

1.3. **Объектом долевого строительства** (далее - **«Объект»**) по настоящему договору являются квартира:

«Многоэтажный жилой дом Литер «34» в г. Ростов-на-Дону, ЖК «Суворовский», квартал 1-1	Литер 34	
Условный номер Квартиры		
Количество комнат		
Этаж		
Подъезд		
Общая проектная площадь Квартиры, без понижающего коэф. площади балкона (м 2)		
Жилая проектная площадь (м 2)		
Проектная площадь балкона (общая / с понижающим коэффициентом 0,3) (м 2)		
Общая площадь Квартиры: всего / с понижающим коэффициентом площади балкона (м 2)		

Наличие элементов внутренней отделки и элементов комплектации указаны в проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу <https://наш.дом.рф/>, а также на официальном сайте Застройщика **WWW.KIS-2.RU** (далее по тексту именуется «Проектная декларация»).

1.4. Основные характеристики Дома (в соответствии с проектной документацией):

Количество этажей (шт.) – 19;

Общая площадь Дома – 22 418,16 кв.м.;

Материал наружных стен – Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Основной несущей конструкцией здания является цельноформованный объемный блок типа "лежачий стакан", выпускаемый ОАО АПСК "Гулькевичский". Объемный блок представляет собой пятиплоскостную керамзитобетонную конструкцию, включающую в себя плиты пола, потолка, продольные стены, внутреннюю поперечную торцевую стену и вставную наружную стеновую панель);

Материал перекрытий – иной вид материалов перекрытий (Объемные блоки выполняются из керамзитобетона класса В22,5 и В15 плотностью 1800 кг/м³. Плита потолка - плоская, переменной толщиной 80-95 мм. Плиты пола блоков - часторебристые, ребра высотой 160 мм. В отдельных блоках плиты сплошные, плоские толщиной 160 мм);

Класс энергоэффективности - В;

Сейсмостойкость - 6 баллов.

Строительство и последующая эксплуатация Дома и Объекта долевого строительства осуществляются в соответствии с техническими условиями: «Технические требования к зданиям, возведенным из конструкций ОАО АПСК «Гулькевичский». Технические условия ТУ 41.20.10-002-52232027-2019» (далее именуется «Технические условия-1»), Технические условия ТУ 16.23.11-035-03892648-2020 «Блоки дверные деревянные межкомнатные и санузлов с Г-образным наличником» (далее именуется «Технические условия-2»), Технические условия ТУ 5262-003-84431745-2013 «Двери стальные противопожарные однопольные и двухпольные, глухие и с остеклением менее 25%» (далее именуется «Технические условия-3»), Технические условия ТУ 5262-005-84431745-2013 «Блоки дверные стальные» (далее именуется «Технические условия-4»), Технические условия ТУ 22.23.14-036-03892648-2020 «Блоки оконные и дверные из поливинилхлоридного профиля» (далее именуется «Технические условия-5»), совместно именуется «Технические условия», проектной документацией, а также обязательными требованиями национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), действовавшими на момент прохождения экспертизы проектной документации.

Качество и характеристики построенного Дома и Объекта долевого строительства должны соответствовать требованиям вышеуказанных Технических условий, а также обязательным требованиям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), действовавших на момент прохождения экспертизы проектной документации. Участник долевого строительства извещен Застройщиком о том, что полный текст Технических условий размещен на официальном сайте Застройщика WWW.KIS-2.RU и находится в открытом для ознакомления доступе, в связи с чем, Участник долевого строительства имеет возможность получить полную, исчерпывающую информацию о требованиях к строительству и эксплуатации Дома и Объекта долевого строительства, и о качественных характеристиках, которым будут соответствовать построенный Дом и Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что ввиду вышеизложенных особенностей строительства Дома, в соответствии со ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», все претензии в отношении качества построенного Дома и переданного Участнику Объекта долевого строительства могут быть предъявлены только по основаниям несоответствия их качества требованиям Технических условий, а также обязательным требованиям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), действовавших на момент прохождения экспертизы проектной документации.

1.5. Расположение частей Объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас по отношению друг к другу, местоположение Объекта на этаже Дома указано на «Плане объекта долевого строительства», являющемся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

1.6. Указанные в пунктах 1.3. – 1.4. Договора площади в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных по данным замера технической инвентаризации после ввода Дома в эксплуатацию. Окончательные площади Объекта указываются в передаточном акте, подписываемом Сторонами при передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства.

1.7. Стороны определили, что допустимым изменением общей площади Объекта является изменение в размере 5% (пять процентов) и менее от общей площади Объекта, указанной в пункте 1.3.

Договора. Изменение общей площади Объекта в указанных в настоящем пункте пределах не дает право Участнику долевого строительства требовать расторжения Договора в судебном порядке на основании п.2 ч.1.1. ст.9 Закона 214-ФЗ.

1.8. Земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

1.9. 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 доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.10. Состав общего имущества Дома, на которое у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности, указан в проектной декларации.

1.11. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике, о проекте строительства Дома. Участником долевого строительства получены от Застройщика сведения о способах обеспечения обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта, являющегося жилым помещением, иная информация, предоставленная в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ.

1.12. 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 настоящем Договоре, всеми, закрепленными в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных», способами, в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору, включая передачу персональных данных третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее согласие действует в течение всего срока действия настоящего 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».

2. Цена договора

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта.

На момент заключения настоящего Договора цена Договора установлена в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

2.2. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве **на счёт эскроу, открываемый в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ»**

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86,

для учёта и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта участника долевого строительства (депонента) в счёт уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных 214-ФЗ и договором счёта эскроу, заключённым между Застройщиком (бенефициаром), участником долевого строительства (депонентом) и уполномоченным банком (эскроу-агентом).

2.3. Для расчетов по договору участия в долевом строительстве открывается счет эскроу в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с учётом особенностей, установленных Законом 214-ФЗ.

2.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счёт эскроу.

2.4.1. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

2.4.2. Депонент – ФИО участника долевого строительства.

2.4.3. Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КИС-2»;

2.4.4. Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора.

2.4.5. Депонируемая сумма: _____ (НДС не предусмотрен).

2.4.6. Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: www.domrfbank.ru

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

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

2.5. Счёт эскроу открывается Уполномоченным банком (эскроу-агент) для учёта и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счёт уплаты цены Договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона 214-ФЗ.

2.6. Денежные средства на счёт эскроу вносятся после регистрации Договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со статьей 15.4 Закона 214-ФЗ, на срок условного депонирования денежных средств, в срок **до 30.09.2022 года, который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 3.2. настоящего Договора.**

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое/нежилое пом. усл. ном. [●], 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 Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет Уполномоченному банку на адрес электронной почты escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого

строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 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 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.7. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.8. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

2.9. Цена Договора не подлежит изменению после его заключения, в том числе, при наличии расхождения окончательных размеров площадей Объекта с проектными размерами, в случаях, указанных в пунктах 1.6. – 1.7. Договора.

2.10. В случае нарушения Участником долевого строительства, установленного пунктом 2.2. Договора срока оплаты цены Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч. 6 ст. 5 Закона 214-ФЗ).

2.11. Предусмотренная пунктом 2.10. Договора неустойка должна быть уплачена Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления ему Застройщиком соответствующего требования.

2.12. Просрочка Участником долевого строительства внесения оплаты 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 является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона 214-ФЗ. Систематическим является нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

2.13. Участник долевого строительства оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в размере, установленном законодательством о налогах и сборах. Участник долевого строительства за свой счет оплачивает расходы по оформлению документов кадастрового учета и технической инвентаризации Объекта, государственной регистрации права собственности на Объект. Указанные в настоящем пункте расходы не входят в цену Договора, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно по мере необходимости.

3. Срок и порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в срок, установленный Договором, не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора в размере, определенном пунктом 2.1. Договора.

3.2. Планируемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **не позднее 31.03.2022 года.**

3.3. Срок передачи объекта Участнику долевого строительства – **не позднее 30.06.2022 года.**

3.4. В случае нарушения срока передачи Объекта, установленного пунктом 3.3. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, исполнившему в полном объеме обязательство по уплате цены Договора, неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.

3.5. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по введению Дома в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику долевого строительства.

3.6. 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 Застройщика.

3.7. К передаточному акту прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта и содержит 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 по тексту – Инструкция по эксплуатации Объекта).

3.8. Застройщик не менее чем за месяц до наступления указанного в пункте 3.3. Договора срока передачи Объекта обязан в установленном Законом 214-ФЗ порядке направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства 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.

3.9. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче.

3.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный пунктом 3.9. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Закона 214-ФЗ) Застройщик, в соответствии с ч.6 ст.8 Закона 214-ФЗ, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 3.3. Договора. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта.

3.11. В случае, если вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта нарушается срок передачи Объекта, установленный пунктом 3.3. Договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

3.12. В случае, если строительство 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. Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней после получения такого предложения прибыть в офис Застройщика, подписать дополнительное соглашение к Договору об изменении сроков, установленных пунктами 3.2. – 3.3. Договора и обеспечить подачу необходимых документов в регистрирующий орган для государственной регистрации указанного дополнительного соглашения. В случае отсутствия возможности прибытия в офис Застройщика в указанный срок, Участник долевого строительства обязан направить в адрес Застройщика информацию о согласии на изменение срока передачи Объекта, а также указать срок, в течение которого он прибывает для подписания дополнительного соглашения. Указанная информация должна быть направлена Участником долевого строительства любым из возможных способов, позволяющих подтвердить получение ее Застройщиком.

3.13. В случае не подписания Участником долевого строительства дополнительного соглашения, указанного в пункте 3.12. Договора, в установленный Договором срок, либо при поступлении в адрес Застройщика уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в Договоре, предложение об изменении срока передачи Объекта считается согласованным Сторонами.

3.14. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора в полном объеме, а также обязательства по уплате

Застройщику неустойки, предусмотренной пунктом 2.5. Договора, до момента наступления срока передачи Объекта, предусмотренного пунктом 3.3. Договора, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, имеет право не передавать Объект Участнику долевого строительства, на основании норм ч.2 ст.12 Закона 214-ФЗ, ст.359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по оплате цены Договора и уплате неустойки не будут исполнены Участником долевого строительства в полном объеме.

При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств.

3.15. Пункт 3.14. Договора применяется, если ранее Застройщиком не было реализовано свое право на односторонний отказ от исполнения Договора, предусмотренное пунктом 2.12. Договора.

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 (пункт 3.10. 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. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется Инструкцией по эксплуатации Объекта, либо проектной документацией на Дом (Объект).

4.3. Гарантийный срок на материалы отделки, оборудование (за исключением указанного в пункте 4.2. Договора), комплектующие изделия Объекта определяется равным сроком, установленному их изготовителем, но не может составлять более 2 (двух) лет (в соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

4.4. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, приведшими 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. В соответствии с ч.2 ст.7 Закона 214-ФЗ Стороны предусмотрели указанное требование в качестве единственного допустимого по Договору способа защиты Участником долевого строительства своих интересов, нарушенных выявлением недостатков Объекта. Способы, указанные в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 7 Закона 214-ФЗ, Участником долевого строительства применяться не могут.

4.5. 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.

4.6. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) Объекта в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. 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.

4.7. 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 своих обязательств или ненадлежаще 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. Особые 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 осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого Дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем выражает свое безусловное согласие на раздел Застройщиком земельного участка, указанного в пункте 1.2. Договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в пункте 1.2. Договора, образование земельного участка, в отношении которого у участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

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

6.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора. В случае изменения адреса земельного участка, новый адрес будет указываться в передаточном акте при передаче Объекта Участнику долевого строительства после ввода Дома в эксплуатацию.

6.6. 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.

В случае, если по окончании строительства 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.

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

6.8. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств участников долевого строительства в границах земельного участка сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Дома к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией. Землепользование частью земельного участка, занятого сетями инженерно-технического обеспечения и необходимого для обслуживания сетей, осуществляется специализированной (эксплуатирующей) организацией на безвозмездной основе.

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

6.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный пунктом 3.9. 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 Дома соразмерно его доле в праве собственности на общее имущество Дома за период с момента истечения срока, установленного Договором для подписания передаточного акта, до момента фактической передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта.

6.11. Участник долевого строительства обязуется сдать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта и после получения выписки, подтверждающей проведение государственной регистрации права, представить ее копию Застройщику в течение 3 (трех) рабочих дней.

7. Расторжение Договора

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем внесудебном порядке 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 обязанности по безвозмездному устранению недостатков Объекта (пункт 4.4. Договора);

3) в иных случаях, установленных Законом 214-ФЗ.

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 наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 2.12. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. 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 почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7.6. 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.

7.7. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона 214-ФЗ, 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 Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона 214-ФЗ.

8. Прочие условия

8.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченным регистрирующим органом 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 **5 (пяти) 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, за исключением случаев иного порядка изменения условий Договора, предусмотренных Договором (пункт 3.13.).

8.4. Уступка прав Участника долевого строительства по Договору допускается только после полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка прав Участника долевого строительства по Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

За получение согласия на уступку Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 10 000 (десять тысяч) рублей, наличными денежными средствами в кассу Застройщика либо безналичным перечислением на расчётный счет Застройщика, указанный в Договоре.

8.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при заключении и исполнении Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. Стороны установили в качестве обязательного досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором Сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 15 календарных дней с даты получения претензии. В случае неурегулирования разногласий, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке. Стороны пришли к соглашению об установлении договорной подсудности для рассмотрения споров по Договору – в суде по месту нахождения Объекта.

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

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 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. К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью Приложение № 1 «План объекта долевого строительства».

8.12. Договор составлен и подписан Сторонами в 4 (четырёх) подлинных экземплярах, идентичных и имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Застройщика, два экземпляра для Участника долевого строительства, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СЗ «КИС-2»

350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская,
40, офис 5/1

ОГРН 1202300018810

ИНН 2310218850 КПП 231001001

р/с 40702810900650030009

АО БАНК ДОМ.РФ

к/с 30101810345250000266

БИК 044525266

Тел.: 8-861-274-75-00

Адрес электронной почты: kis-2@v-k-b.ru

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Директор

_____ **И.В. Никаноренко**

План _ этажа 18-ти этажного жилого дома Литер «34» в г. Ростов-на-Дону, ЖК «Суворовский», квартал 1-1, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Вавилова в районе военного городка №140 Ростовской-на-Дону КЭЧ района

Количество этажей (шт.) – 19;

Общая площадь Дома – 22 418,16 кв.м.;

Материал наружных стен – Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Основной несущей конструкцией здания является цельноформованный объемный блок типа "лежащий стакан", выпускаемый ОАО АПСК "Гулькевичский". Объемный блок представляет собой пятиплоскостную керамзитобетонную конструкцию, включающую в себя плиты пола, потолка, продольные стены, внутреннюю поперечную торцевую стену и вставную наружную стеновую панель);

Материал перекрытий – иной вид материалов перекрытий (Объемные блоки выполняются из керамзитобетона класса В22,5 и В15 плотностью 1800 кг/м3. Плита потолка - плоская, переменной толщиной 80-95 мм. Плиты пола блоков - часторебристые, ребра высотой 160 мм. В отдельных блоках плиты сплошные, плоские толщиной 160 мм);

Класс энергоэффективности - В;

Сейсмостойкость - 6 баллов.

Строительство и последующая эксплуатация Дома и Объекта долевого строительства осуществляются в соответствии с техническими условиями: «Технические требования к зданиям, возведенным из конструкций ОАО АПСК «Гулькевичский». Технические условия ТУ 41.20.10-002-52232027-2019» (далее именуется «Технические условия-1»), Технические условия ТУ 16.23.11-035-03892648-2020 «Блоки дверные деревянные межкомнатные и санузел с Г-образным наличником» (далее именуется «Технические условия-2»), Технические условия ТУ 5262-003-84431745-2013 «Двери стальные противопожарные однопольные и двупольные, глухие и с остеклением менее 25%» (далее именуется «Технические условия-3»), Технические условия ТУ 5262-005-84431745-2013 «Блоки дверные стальные» (далее именуется «Технические условия-4»), Технические условия ТУ 22.23.14-036-03892648-2020 «Блоки оконные и дверные из поливинилхлоридного профиля» (далее именуется «Технические условия-5»), совместно именуется «Технические условия», проектной документацией, а также обязательными требованиями национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), действовавшими на момент прохождения экспертизы проектной документации.

План объекта долевого строительства

Квартира № ____, этаж __

Подписи сторон:

Застройщик
Директор

Никаноренко И.В.

Участник долевого строительства
