

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

город Новороссийск

«___» _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «**Специализированный застройщик «Аврора 3»**», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Лефтерова Андрея Авраамовича, действующего на основании Устава, и

Гр. _____ – _____ года рождения, место рождения: гор. _____, граждан _____ РФ, паспорт серия _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: г. _____

в дальнейшем именуемый «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ

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

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком с кадастровым номером 23:47:0304051:1289, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Мысхакское шоссе, и привлекающее денежные средства участника долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома, на условиях Договора

1.1.3. **Многоквартирный дом** – двадцати четырех этажное трехсекционное, монолитное, многоквартирное жилое здание на 594 квартиры, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Мысхакское шоссе, номер литеры по проектной документации – 3, входящий в состав объекта строительства «Жилой комплекс по ул. Мысхакское шоссе в г. Новороссийске», 3 этап строительства (далее – Жилой комплекс). Многоквартирный дом не включает в себя часть одноэтажной подземной автостоянки.

Место расположения Многоквартирного дома указано на схеме планировочной организации земельного участка (Приложении № 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.4. **Нежилое помещение** – помещение, предназначенное для нежилого использования, с проектным номером _____, проектной площадью _____, расположенное на _____ этаже Многоквартирного дома, в секции, имеющей отдельный подъезд, номер _____ (____), подлежащее передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

После присвоения административного адреса дома номер Помещения может измениться.

Месторасположение и границы нежилого помещения указаны в приложении №2 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Технические характеристики Многоквартирного дома определены в Приложении № 3 «Техническое описание Объектов долевого строительства», которое является неотъемлемой частью Договора.

1.1.5. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение, указанное в пункте 1.1.4 Договора. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на нежилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в соответствующем Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на нежилое помещение.

1.1.6. **Земельный участок** – земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома, реквизиты и характеристики которого указаны в

Приложении № 4 вместе с реквизитами документа-основания прав Застройщика на него. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01.04.2021 года сделана запись регистрации №23:47:0304051:1289-23/261/2021-5.

1.1.7. **Проектная площадь** – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома.

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

1.1.9. **Договор счета эскроу** — трехсторонний договор счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый по форме Банка.

1.1.10. **Банк** - банк (Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес местонахождения 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4), созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, в котором Депонент открывает Счет для осуществления оплаты по Договору.

1.1.11. **Бенефициар** — юридическое лицо — Застройщик, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации и получившее в соответствии с Законом о долевом строительстве разрешение на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением объектов производственного назначения.

1.1.12. **Депонент** — лицо, заключившее с Бенефициаром Договор участия в долевом строительстве с целью приобретения прав на объекты долевого строительства, владелец Счета.

1.1.13. **Счет** — счет эскроу в рублях Российской Федерации, открываемый на основании Договора счета для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента, в целях их последующей передачи Бенефициару в оплату Депонентом объектов долевого строительства при возникновении оснований, предусмотренных Договором участия в долевом строительстве.

1.1.14. **Кредитный договор** – сделка по получению кредита на строительство (создание) подземного паркинга в соответствии с условиями договора, заключенного между Застройщиком и кредитором (Банком), которые могут быть использованы только на цели, указанные в Законе о долевом строительстве.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о долевом строительстве.

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:

- получил разрешение на строительство, выданное Администрацией муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края;

- оформил право собственности на Земельный участок, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01.04.2021 года сделана запись регистрации №23:47:0304051:1289-23/261/2021-5.

- разместил (опубликовал) проектную декларацию в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве (проектная декларация представляется Застройщиком по требованию любого заинтересованного лица).

2.3. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является размещение денежных средств Участника долевого строительства на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона о долевом строительстве.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1.3 Договора, и после получения разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в том числе нежилое помещение, в соответствии с характеристиками, которые определены в пунктах 1.1.4, 1.1.5

Договора и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

3.2. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.3. Срок окончания строительства Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства – 2 квартал 2023г. Срок получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – 3 квартал 2023г. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 01 апреля 2024г.. При этом, допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Отклонение Фактической площади нежилого помещения от проектной площади в пределах $\pm 3\%$ не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

3.5. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

3.6. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является заключение о соответствии построенного Многоквартирного дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии указанного заключения и/или разрешения, Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей.

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 3 к Договору, расходы связанные с арендой земельных участков, благоустройство территории, прилегающей к Многоквартирному дому, уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренных Кредитным договором, иных платежей, в том числе связанных с предоставлением кредита, и (или) уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) Многоквартирного дома, другие определенные законодательством затраты, связанные с созданием Многоквартирного дома (Объекта долевого строительства) и привлечением участников долевого строительства).

4.2. Цена договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме после государственной регистрации Договора, до ввода в эксплуатацию Жилого комплекса, в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением № 5 «График платежей», являющимся неотъемлемой частью Договора.

4.3. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» (далее - Банк) заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

- объекты долевого строительства, подлежащие передаче Депоненту: определен в пунктах 1.1.4., 1.1.5. настоящего Договора.

- депонируемая сумма - _____ (_____) рублей.

- срок условного депонирования - до «31» марта 2024 года.

- эскроу-агент – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес местонахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, адрес электронной почты krasnodar@ofc.ru, номер телефона (861) 279-04-68.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной Банку в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными Банком на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях Банка, в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в Банк оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и Банком.

Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик предоставляет поручение Банку списывать средства на счете эскроу открытом Участником долевого строительства для расчета по Договору после представления в Банк документов, являющихся основанием для перечисления средств Застройщику со счета эскроу, для погашения задолженности по кредитному договору в размере задолженности (остаток основного долга, начисленных процентов и иных платежей по кредиту). Оставшиеся средства, после полного погашения задолженности по Кредитному договору, со счетов эскроу перечисляются на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), открытый в ПАО Банк «ФК Открытие».

В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с пунктом 11.5 настоящего Договора денежные средства перечисляются со счета эскроу в пользу Депонента по реквизитам, указанным Депонентом в заявлении на расторжение.

4.4. Указанная в пункте 4.1 цена Договора является окончательной. Изменение цены договора возможно только в случае, указанном в пункте 4.5. настоящего Договора.

4.5 Если Участник долевого строительства не оплатит цену Договора (часть цены Договора) в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением № 5 «График платежей», Стороны согласовывают, что цена договора может увеличиться Застройщиком, исходя из уровня рыночных цен, инфляции, изменения цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, услуги, прочие затраты, применяемые в строительстве.

Информацию об изменении цены по договору Участник долевого строительства получает у Застройщика самостоятельно по телефонной, факсимильной и иной связи. В случае просрочки исполнения принятых на себя обязательств по оплате цены Договора, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу между ценой Договора установленной пунктом 4.1. и стоимостью Объекта долевого участия, сложившейся на момент окончательного расчета. Об изменении цены Договора Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение. Оплаченная Участником долевого строительства часть цены договора не подлежит пересчету в зависимости от инфляционных процессов.

4.6. В случае, если на дату окончания строительства и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика) таковые считаются дополнительным вознаграждением Застройщика, не подлежащими возврату Участнику долевого строительства.

4.7. В случае, если на дату окончания строительства, Участником долевого строительства не внесены денежные средства (частично или в полном объеме) в счет уплаты цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, при условии выполнения Застройщиком обязательств по вводу «Жилого комплекса по ул. Мысхакское шоссе в г. Новороссийске» (3 этап строительства) в эксплуатацию и разблокированию Банком денежных средств по счетам эскроу с последующим перечислением Застройщику, Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату цены Договора на расчетный счет Застройщика, по следующим реквизитам: ИНН/КПП 2304077256/

230401001 ОГРН 1212300003464, р/с – 40702810103400003273, к/с 301018105601500000061, БИК 046015061 в ФИЛИАЛЕ ЮЖНЫЙ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», в срок, установленный условиями Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

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

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

5.1.3. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся многоквартирным домом.

5.1.4. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.3 Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

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

5.1.6. Не позднее 3 (трех) рабочих дней предоставить в Банк документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора, путем внесения денежных средств (после государственной регистрации Договора) в счет цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке Участником.

5.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика по форме, являющейся приложением № 6 к Договору, принять Объект долевого строительства, обозначенный в пунктах 1.1.4, 1.1.5 Договора и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства» по Акту приема-передачи.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с их назначением. После подписания акта приема-передачи (приложение №7 к настоящему Договору) Участник долевого строительства обязуется не производить изменение фасада (любых его элементов) многоквартирного дома без согласия других собственников многоквартирного дома и без получения соответствующего разрешения.

5.2.5. Самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на нежилые помещения, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить документы необходимые для оформления Участнику долевого строительства права собственности на нежилое помещение - технический план и (или) кадастровый паспорт. В этом случае Участник долевого строительства обязуется в день подписания Акта приема – передачи нежилого помещения возместить Застройщику расходы, связанные с изготовлением вышеуказанных документов.

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

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса, адреса электронной почты и номера сотового телефона письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 5 (пяти) календарных дней с момента таких изменений.

5.2.8. Не позднее 3 (трех) рабочих дней предоставить в Банк заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Банком в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу

5.2.9. Не заявлять каких-либо прав на часть одноэтажной подземной автостоянки (машино-места), являющуюся самостоятельным объектом 3 этапа строительства «Жилого комплекса по ул. Мысхакское шоссе в г. Новороссийске». Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что вышеуказанные машино-места являются самостоятельными объектами долевого строительства.

5.2.10. Не заявлять каких-либо права на нежилые помещения, не отнесенные согласно проектной декларации к местам общего пользования (в том числе, расположенные на 1, 2 этаже Многоквартирного дома). Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что вышеуказанные нежилые помещения являются самостоятельными объектами долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

5.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты (поступления на открытый в Банке счет эскроу) в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.6. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом о долевом строительстве.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи по форме, являющееся Приложением № 7 к Договору, в сроки, установленные пунктами 3.3, 5.2.2 Договора. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик обязан направить участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта к передаче не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 3.3 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 6.4 Договора, по форме, являющейся Приложением № 6 к Договору. Сообщение о готовности Объекта к передаче может быть направлено ранее установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, в случае досрочного исполнения Застройщиком принятых на себя обязательств.

Застройщик направляет сообщение Участнику долевого строительства по форме, согласованной в приложении №6 по электронной почте, по электронному адресу, указанному в пункте 13 настоящего Договора. Об отправке сообщения по электронной почте Участник долевого строительства может быть дополнительно проинформирован смс-сообщением по телефону, указанном в пункте 13 настоящего Договора. В случае отсутствия информации о получении Участником долевого строительства сообщения по утвержденной Договором форме, Застройщик отправляет по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в пункте 13

настоящего Договора, заказное письмо с уведомлением о вручении или вручает сообщение Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан его принять в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5 Договора.

Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в сообщении Застройщика для передачи Объекта долевого строительства.

6.4. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в установленный сообщением срок Застройщик по истечении месяца с момента окончания срока, предусмотренного в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче. В этом случае риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику.

6.5. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе в письменной форме потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям договора, если это привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

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

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

6.6. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Об изменении предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Стороны обязуются один раз подписать Дополнительное соглашение к настоящему договору. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства по дополнительному соглашению не может быть увеличен более чем на 3 месяца.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующие требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня получения разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта в отношении Многоквартирного дома (по форме, установленной приложением №7 к настоящему Договору).

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

инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства 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 объектов долевого строительства 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 долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после получения письменного согласия Застройщика и уплаты Участником долевого строительства Застройщику цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства права требования третьим (иным) лицам может быть запрещена на основании пункта 4 статьи 388 Гражданского кодекса РФ, в том числе, но не ограничиваясь:

- если при переуступке будут нарушены права малолетних и несовершеннолетних детей;
- если третьим (или иным) лицом является иностранный гражданин или лицо без гражданства;
- если при переуступке могут быть нарушены требования пожарной, экологической и антитеррористической безопасности;
- если при оплате по договору участия в долевом строительстве или переуступке используются ипотечные либо кредитные денежные средства;
- если с момента регистрации договора участия в долевом строительстве и до момента возможной переуступки прошло менее 24 месяцев;
- если сделка по переуступке будет противоречить Федеральному закону от 07.08.2001г. №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

Дача согласия Застройщиком Участнику долевого строительства на переуступку права требования рассматривается в индивидуальном порядке, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего заявления от Участника долевого строительства.

8.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

9.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает 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.

9.3. В случае нарушения установленного в пункте 5.2.2 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, сильного ветра скоростью свыше 14 м/с, урагана, шторма, смерча, пожара, схода грязевых селей, лавин, других опасных метеорологических явлений (процессов) и стихийных бедствий, военных действий, всеобщей, либо частичной мобилизации, изъятии техники для военных нужд, террористических актов, создающих невозможность строительства подземного паркинга и исполнения обязательств по Договору. Также к обстоятельствам непреодолимой силы относятся изменения в законодательных актах в строительной сфере, строительных нормах и правилах и прочие (иные) обстоятельства, если они непосредственно повлияли на выполнение Договора. Не относится к обстоятельствам непреодолимой силы нарушение обязанностей со стороны контрагентов Застройщика, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Застройщика необходимых денежных средств.

При этом, срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств и их последствий.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении путем направления соответствующей информации по электронной почте и (или) смс-сообщением (адреса электронной почты и номера телефонов Сторон указываются в пункте 13 настоящего Договора). Застройщик также размещает полную информацию о наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы на электронной странице в сети интернет по адресу <https://dom-avtorga.ru>.

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

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

11.2. В случае, если в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 5 к Договору) уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.3. В случае, если в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 5 к Договору) уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участника 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 пунктом 11.4 Договора.

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

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

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

11.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке только в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законодательством требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

12.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения Застройщика.

12.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

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

12.6. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по электронной почте, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора. В случае отправки SMS-сообщения по телефону, указанному в разделе 13 Договора, уведомление

(извещение) будет считаться доставленным в день доставки в соответствии с полученным отчетом от телефонной компании.

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

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

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

12.10. Настоящий Договор, а также все иные документы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору, могут быть подписаны Сторонами путем проставления электронной подписи. Все документы, подписанные вышеуказанным образом, будут иметь аналогичную юридическую силу по сравнению с документами, подписанными сторонами собственноручно.

12.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 - «Схема планировочной организации земельного участка»;
- Приложение № 2 – «План этажа с планировкой нежилого помещения»;
- Приложение № 3 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 4 – «Характеристики земельного участка»
- Приложение № 5 – «График платежей»
- Приложение № 6 – «Форма сообщения»
- Приложение № 7 – «Форма акта приема-передачи».

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик «Аврора 3»
Юридический адрес: 353465, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского, дом № 112, помещение 21
ИНН/КПП 2304077256/ 230401001
ОГРН 1212300003464
р/с - 40702810103400003273
к/с 30101810560150000061
БИК 046015061
в филиале Южный ПАО Банка «ФК
Открытие»
Телефон: 8 (86141) 3-11-88
Электронная почта: gel-kristall@mail.ru
Застройщик:

Участник долевого строительства

Почтовый адрес Участника долевого строительства: _____
Фактический адрес проживания Участника долевого строительства: _____
Телефон Участника долевого строительства: _____
Телефон: 8 _____
e-mail: _____

Участник долевого строительства:

Схема планировочной организации земельного участка
для строительства «Жилой комплекс по ул. Мысхакское шоссе в г. Новороссийске» (3 этап строительства)



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ											
№ п/п	Наименование и обозначение	этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего	
					зданий	всего	зданий	всего			
1	Жилой дом литер 3 (3 эта многоэтажка)	24	1	594	594	1992	1992	41338	41338	142790	142790
2	Подземный паркинг (3 и 4 эта многоэтажка)	—	1	—	—	229.20	229.20	8542	8542	35680	35680
6	Площадка для игр детей	—	—	—	—	—	—	—	540	—	—
7	Площадка для спорта	—	—	—	—	—	—	—	1553	—	—
11	Площадка хранения ТКО	—	—	—	—	—	—	—	18	—	—
12	Решающий выезд из подземного паркинга (3 и 4 эта многоэтажка)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
13	Решающий выезд из подземного паркинга (3 и 4 эта многоэтажка)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы ЗУ
- Граница зоны застройки по ГПЗУ
- Граница подземного паркинга
- Озеленение
- Дороги и проезды
- Площадки для игр детей
- Площадки для спорта

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве

от «__» _____ 202__ г. №__

План этажа с планировкой нежилого помещения

Объект – «Жилой комплекс по ул. Мысхакское шоссе в г. Новороссийске» (3 этап строительства)

3 литер, Секция __, проектный номер нежилого помещения: _____,

(границы помещения обозначены на плане этажа)

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
от «__» _____ 202_ г. №__

Техническое описание Объекта долевого строительства

1. Описание Многоквартирного дома:

№	Конструктивные части	Описание
1.	Фундамент	Монолитная железобетонная плита
2.	Наружные стены	Монолитные железобетонные с заполнением внешних проемов строительным блоком
3.	Перекрытия	Монолитные железобетонные
4.	Межквартирные стены	Монолитные железобетонные
5.	Межкомнатные перегородки	Строительный блок
6.	Кровля	Плоская, с внутренним организованным водоотводом
7.	Лифты	Лифты в количестве 9 штук (по 3 штуки в каждом подъезде).
8.	Общая площадь	Литер 3 – 41338 кв.м.
9.	Сейсмостойкость	7 баллов
10.	Класс энергоэффективности	«D» - нормальный

2. Виды работ, выполняемых Застройщиком в нежилом помещении:

№	Виды работ	Результат на момент передачи, качество отделки
1.	Установка входной двери	Металлическая
2.	Установка окон, балконных дверей	Не производится (отсутствуют)
3.	Монтаж системы водоснабжения и канализации	Не производится
4.	Монтаж системы электроснабжения	Ввод силового кабеля в помещение без выполнения электропроводки.
5.	Монтаж системы отопления	Не производится
6.	Отделка стен	Оштукатуривание поверхностей.
7.	Отделка потолков	Бетонная поверхность, стянута слоем штукатурного раствора.
8.	Отделка пола	Выполняется обустройство песчано-цементной стяжки

3. Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:

№	Виды работ	Качество работ
1.	Установка входной двери в дом и технический этаж	Металлические
2.	Монтаж системы электроснабжения	В этажных электротехнических нишах устанавливаются щитки этажные с отделением для слаботочных устройств. В щитах размещаются счетчики активной электроэнергии, автоматические выключатели и выключатели нагрузки.
3.	Монтаж лифта	Диспетчеризация лифтов выполняется по беспроводному каналу GSM с диспетчерской службой г. Новороссийска. Все сигналы

		диспетчерского контроля работы лифтов, переговорной связи и пожарной сигнализации передаются на диспетчерский пульт от станции управления лифтов, расположенной в Многоквартирном доме.
4.	Покрытие пола	Облицовка плитами - керамогранит
5.	Отделка стен	Водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности
6.	Отделка потолков	Водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности
7.	Замочно-переговорочное устройство	Предусматривается установка аудиодомофонов (выдача ключей для открывания не производится).
8.	Средства связи	Диспетчеризация лифтов.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Приложение № 4
к Договору участия в долевом строительстве
от «__» _____ 202__ г. №__

Характеристики земельного участка

Характеристики земельного участка (смежных земельных участков), на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома:

Кадастровый номер: 23:47:0304051:1289

Общая площадь земельного участка: 7179 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов

Земельный участок предназначен для многоэтажной жилой высотной застройки (для размещения многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания).

Земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Новороссийск, улица Мысхакское шоссе и принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01.04.2021 года сделана запись регистрации №23:47:0304051:1289-23/261/2021-5.

Вышеуказанный земельный участок обременен залогом в пользу Банка - Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие», по договору об ипотеке (залоге земельного участка) №172-21/И1-8Ф от «15» сентября 2021 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 20.09.2021г. года сделана запись о регистрации ипотеки в силу договора №23:47:0304051:1289-23/261/2021-7.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Приложение № 5
к Договору участия в долевом строительстве
от «__» _____ 202__ г. №__

График платежей

Цена договора должна быть размещена Участником долевого строительства в полном объеме на открытый им счет эскроу не позднее ____ (_____) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.

Стороны установили следующий порядок оплаты цены Договора.

№	Сумма к оплате в рублях	Срок внесения
1.	_____) рублей	не позднее ____ (_____) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Приложение № 6
к Договору участия в долевом строительстве
от «__» _____ 202__ г. №__
«Форма сообщения»

Кому:

Сообщение

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Аврора 3», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Лефтерова Андрея Авраамовича, действующего на основании Устава, сообщает о завершении строительства (создании) Объекта долевого строительства в соответствии с Договором участия в долевом строительстве от «__» _____ 202__ г. №__ и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

Просим Вас явиться по адресу: _____ для подписания Акта приема-передачи в удобный для Вас день с 09-00 до 18-00 в течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения настоящего Сообщения.

Предупреждаем Вас о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях Вашего бездействия. В случае уклонения или отказа от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в указанный срок Застройщик по истечении месяца после истечения срока, предусмотренного в настоящем сообщении, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче, при этом с даты составления Застройщиком указанных документов на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели Объекта долевого строительства.

от Застройщика _____

Застройщик _____
Участник долевого строительства _____

Приложение № 7 к Договору участия в долевом строительстве

от «__» _____ 202__ г. №__

«Форма акта приема-передачи»

Акт приема-передачи

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Аврора», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Лефтерова Андрея Авраамовича, действующего на основании Устава, и

Гр. _____ - _____ года рождения, место рождения: _____, гражданин РФ, паспорт серия _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый

в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем.

Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает по настоящему Акту приема-передачи следующий Объект долевого строительства:

Нежилое помещение с номером ___, расположенное в подземном паркинге, входящем в состав «Жилого комплекса по ул. Мысхакское шоссе в гор. Новороссийске» (3 этап строительства) по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Мысхакское шоссе, № ___, (указать адрес проектный и почтовый, если он получен к моменту передачи), а также общее имущество в многоквартирном доме.

Общая фактическая площадь нежилого помещения составляет _____ кв. м.

В момент подписания настоящего Акта приема-передачи Покупателю передается ключи и следующие документы: _____.

Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства соответствует его назначению.

Участник долевого строительства не имеет материальных и иных претензий к Застройщику, в том числе связанных с качеством Объекта долевого строительства.

Любые изменения и дополнения к настоящему акту действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Актом, стороны руководствуются действующим законодательством.

Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для государственной регистрации права собственности.

Подписи Сторон:

Застройщик

Участник долевого строительства:

_____/_____/

_____/_____/

ФИО

Застройщик

Участник долевого строительства:

_____/_____/

_____/_____/

ФИО