

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Краснодар

«__» _____ 2023 г.

Акционерное общество Специализированный застройщик «ОБД» (сокращённое наименование: АО СЗ «ОБД») (ИНН 2312016730, ОГРН 1022301172453, КПП 231201001, адрес (место нахождения): 350059, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 20) именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Залуцкого Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Граждан __ РФ _____,
(указывается полностью фамилия, имя, отчество (при наличии)), _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт: _____, выдан: _____, код подразделения: _____, СНИЛС : _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуем в дальнейшем «**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 **Закон 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 (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом «**9-ти этажный 2х-секционный жилой дом Литер «5» по ул. Михайлова в городе Майкопе**» по строительному адресу: **Российская Федерация, Республика Адыгея, г. Майкоп, улица Вадима Лемеша, з/у 3** (далее – «**Дом**») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать **объект долевого строительства** в составе Дома Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в предусмотренный Договором срок и принять Объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании **разрешения на строительство № 01-01:08-40-2023 от 03.10.2023г.**, выданного Комитетом Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству.

Застройщик осуществляет строительство Дома на земельном участке площадью **6 714 кв.м.**, кадастровый номер **01:08:0000000:5734**, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), место расположения земельного участка: **Российская Федерация, Республика Адыгея, г. Майкоп, улица Вадима Лемеша, з/у 3**, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании договора аренды земельного участка №0096889 от 28.04.2023г. что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости №01:08:0000000:5734-01/030/2023-2 от 10.05.2023г.

1.3. **Объектом долевого строительства** (далее - «**Объект**») по настоящему договору является *(выбирается нужный вариант)*
Вариант 1: **жилое помещение – квартиры,**

Литер	_____
Строительный номер (условный номер в соответствии с проектной	_____

декларацией)		
Количество жилых комнат		
Этаж		
Подъезд		
Общая / жилая проектная площадь, без учета площади лоджий (м ²)		
Проектная площадь балкона/лоджии (общая / с понижающим коэффициентом 0,3/0,5) (м ²)	—	—
Общая площадь объекта с понижающим коэффициентом площади лоджии (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/> (далее по тексту именуется «**Проектная декларация**»).

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

Этажность - 10;

Общая площадь Дома – 11 777,62 кв.м.;

Материал наружных стен – Наружные стены – трехслойные железобетонные панели. Основной несущей конструкцией здания является цельноформированный объемный блок типа «лежащий стакан»;

Материал поэтажных перекрытий – перекрытия образованы полом и потолком керамзитобетонных объемных блоков.

Энергоэффективности – В;

Сейсмостойкость – 7 баллов.

Строительство и последующая эксплуатация Дома и Объекта долевого строительства осуществляется в соответствии с техническими условиями: «Технические требования к зданиям, возведенным из конструкций Краснодарского ЗАО «ОБД». Технические условия ТУ 41.20.10-001-52232027-2019». Технические условия ТУ 41.20.10-003-52232027-2020»; а также в соответствии с техническими условиями: ТУ 16.23.11-035-03892648-2020 «Блоки дверные деревянные межкомнатные и санузлов с Г-образным наличником», ТУ 5262-003-084431745-2013 «Двери стальные противопожарные однопольные и двухпольные, глухие и с остеклением менее 25%», Технические условия ТУ 5262-005-84431745-2013 «Блоки дверные стальные», Технические условия ТУ 22.23.14-036-03892648-2020 «Блоки оконные и дверные из поливинилхлоридного профиля» (далее совместно именуются «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 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/> 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 г. № 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 (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. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта на дату заключения настоящего Договора.

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. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что принял решение о предоставлении Застройщику (являющемуся в отношении него оператором персональных данных) своих персональных данных (а именно, всех персональных данных, указанных в настоящем Договоре) и дает свободно, своей волей и в своем интересе согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

1.13. В соответствии со ст.10.1. Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», Участник долевого строительства настоящим подтверждает свое согласие на распространение (т.е., раскрытие неопределенному кругу лиц) Застройщиком (являющимся в отношении него оператором персональных данных) любых своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору. Предоставляемое согласие на распространение персональных данных дается без установления каких-либо условий и запретов на передачу оператором этих данных неограниченному кругу лиц, а также без установления запретов на обработку и без установления условий обработки этих персональных данных неограниченным кругом лиц. Согласие на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

2. Цена договора

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта. Цена Договора установлена в размере _____ (_____) рублей.

Форма расчётов – внесение Участником долевого строительства денежных средств в оплату цены Договора на счёт эскроу.

2.2. Участник долевого строительства в течение **5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора** обязуется внести денежные средства в сумме _____ (_____) рублей в счёт уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на счёт эскроу, открытый в уполномоченном банке – *Публичное акционерное общество «Сбербанк России»* (эскроу-агент), ИНН 7707083893.

Счет эскроу открывается для учёта и блокирования денежных средств, полученных банком (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 в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона 214-ФЗ, при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счёта эскроу, заключённым между Застройщиком (бенефициаром),

Участником долевого строительства (депонентом) и уполномоченным банком (эскроу-агентом).

При этом денежные средства не могут быть внесены на счёт эскроу ранее даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

2.2.1. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агенте):

№/п п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СБЕРБАНК
2	Сокращенное наименование	ПАО СБЕРБАНК
3	Полное наименование филиала в городе Краснодаре	КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ЮГО-ЗАПАДНОГО ФИЛИАЛА ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ
4	Сокращенное наименование филиала в городе Краснодаре	КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК Г. КРАСНОДАР
Адрес (место нахождения)		
5	Почтовый индекс	117997
6	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
7	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА ВАВИЛОВА
8	Дом (владение и т.п.)	ДОМ 19
9	Место нахождения филиала в городе Краснодаре	350000, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. КРАСНОДАР, УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, 34
Сведения о регистрации и об учете в налоговом органе		
10	ОГРН	1027700132195
11	ИНН	7707083893
12	КПП Филиала «КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК Г. КРАСНОДАР»	231043001
Контакты		
13	Адрес электронной почты	Escrow_Sberbank@sberbank.ru
14	Номер телефона	900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

2.2.2. Депонент – _____ (участник долевого строительства).

2.2.3. Бенефициар – Акционерное Общество Специализированный застройщик «ОБД» (застройщик).

2.3. Обязанность участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в сумме _____ (_____) рублей на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агенте) счёт эскроу.

2.4. 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).

2.5. Предусмотренная пунктом 2.4. Договора неустойка должна быть уплачена Участником долевого строительства путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления ему Застройщиком соответствующего требования.

2.6. 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.

2.7. Счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве открывается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных Законом 214-ФЗ.

2.8. Денежные средства в сумме цены Договора вносятся Участником долевого строительства на счёт эскроу после регистрации Договора, на срок условного депонирования денежных средств – до «30» декабря 2024 г.

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 _____, НДС не облагается».**

В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств в оплату цены Договора не на счет эскроу, а на иной счет (расчетный счет Застройщика и др.), Участник долевого строительства несет риск всех связанных с этим неблагоприятных последствий, в том числе, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком при возврате ошибочно внесенных Участником долевого строительства денежных средств (комиссионное вознаграждение банка и т.п.).

2.9. 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 счёт эскроу

Застройщик вправе направить уполномоченному банку (эскроу-агенту) на адрес электронной почты Escrow_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой регистрирующего органа о государственной регистрации Договора.

2.10. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счёте эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счёту эскроу, не выплачивается.

2.11. Внесенные на счёт эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Дома 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).

2.12. 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.

2.13. 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 и в срок, определенный пунктом 2.2. Договора.

3.2. Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – **не позднее 30.06.2024г. (II квартал 2024 года).**

3.3. **Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – не позднее 30.09.2024 г.**

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 вправе составить односторонний акт о передаче Объекта по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 3.9. 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 Застройщиком одним или несколькими из следующих способов:

- по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;
- вручается Участнику долевого строительства лично под расписку;

- электронным письмом на адрес электронной почты Участника долевого строительства _____;
- SMS-сообщением на номер телефона Участника долевого строительства _____.

Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней после получения предложения об изменении Договора 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 достоверно установить отправителя, а также подтвердить получение ее Застройщиком, в том числе, на адрес электронной почты Застройщика, указанный на его официальном сайте.

3.13. В случае неподписания 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 изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством, является безусловным основанием для изменения условий Договора в части срока передачи Объекта в соответствии с такой разрешительной документацией, и не влечет для Застройщика уплату неустойки или взыскание убытков.

3.15. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора в полном объеме, 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.

3.16. Пункт 3.15. Договора применяется, если ранее Застройщиком не было реализовано свое право на односторонний отказ от исполнения Договора, предусмотренное пунктом 2.6. 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 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.

Стороны определили безвозмездное устранение недостатков в разумный срок в качестве приоритетного способа защиты прав Участника долевого строительства.

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 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, правообладателем которого является Застройщик, 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, оплаты коммунальных услуг (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, но не ранее даты постановления Дома на государственный кадастровый учет. 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 обязанностей, предусмотренных пунктом 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 2.6. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (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.

8. Прочие условия

8.1. Договор считается заключённым 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.). В соответствии с п.3 ст.433 Гражданского кодекса РФ, дополнительные соглашения к Договору, подписанные Сторонами, имеют юридическую силу и являются обязательными для Сторон с момента их подписания. Отсутствие государственной регистрации таких дополнительных соглашений не является основанием для признания их незаключенными.

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 Гражданском кодекском 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.

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 (пятнадцати) 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 юридически значимые сообщения и уведомления, связанные с исполнением Договора, считаются направленными Сторонами надлежащим образом, если направление осуществлено одним из следующих способов:

- Участником долевого строительства – заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по юридическому адресу Застройщика, либо нарочно, путем вручения под расписку уполномоченному представителю Застройщика;

- Застройщиком - заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу места жительства Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо нарочно, путем вручения под расписку Участнику долевого строительства (либо его уполномоченному представителю), либо по адресу электронной почты Участника долевого строительства, при этом сообщение Застройщика должно быть подписано усиленной квалифицированной электронной подписью (ч.4 ст.5 Федерального закона «Об электронной подписи»), либо SMS-сообщением на номер телефона Участника долевого строительства. _____.

8.7. В случае, если в период действия Договора у Участника долевого строительства изменятся указанные в Договоре почтовые реквизиты (в том числе, адрес места жительства, адрес регистрации), банковские реквизиты, адрес электронной почты, номер телефона, а также любые иные сведения о Стороне, указанные в Договоре, Участник долевого строительства обязан не позднее трех рабочих дней с момента изменений письменно сообщить о таких изменениях Застройщику и указать актуальные сведения. При невыполнении указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения им юридически значимых сообщений и уведомлений Застройщика, которые будут считаться направленными надлежащим образом и доставленными.

Изменение какой-либо информации о Застройщике отражается в Едином государственном реестре юридических лиц, в Единой информационной системе жилищного строительства и (или) на официальном сайте Застройщика в срок и порядке, установленном законодательством.

8.8. Участник долевого строительства признает обязательную силу юридически значимых сообщений и уведомлений Застройщика, в том числе, в части гарантийных обязательств, полученных Участником долевого строительства на указанный в Договоре адрес электронной почты _____ и номер телефона _____ (в виде SMS-сообщения), и обязуется в течение одного рабочего дня письменно уведомлять Застройщика обо всех случаях взлома (иного несанкционированного доступа) электронной почты, хищения или утери телефона. В отсутствие такого уведомления, направленное Застройщиком юридически значимое сообщение или уведомление признается надлежащим, а Участник долевого строительства лишается права ссылаться на неполучение данного сообщения или уведомления по вышеуказанным обстоятельствам.

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 в соответствии с ч. 3 ст.4 ФЗ 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» *(выбирается нужный вариант)*

Вариант 1 в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью.

в 3 (трех) подлинных экземплярах, идентичных и имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

АО СЗ «ОБД»
350059, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 20
ОГРН 1022301172453
ИНН 2312016730/ КПП 231201001
р/сч 40702810430000053135

в Сбербанк России ПАО
Краснодарское отделение 8619 г. Краснодар
к/сч 30101810100000000602
БИК 040349602/ ОКПО 05035925
Тел./факс: (861) 263-78-14
E – mail: zavodobd@mail.ru

Генеральный директор

_____ /А.Л. Залуцкий/
М.П.

План ___ этажа многоквартирного жилого дома по адресу: _____

Этажность - 10;

Общая площадь Дома – 11 777,62 кв.м.;

Материал наружных стен – Наружные стены – трехслойные железобетонные панели. Основной несущей конструкцией здания является цельноформированный объемный блок типа «лежащий стакан»;

Материал поэтажных перекрытий – перекрытия образованы полом и потолком керамзитобетонных объемных блоков.

Энергоэффективности – В;

Сейсмостойкость – 7 баллов.

**План объекта долевого строительства
Квартира (помещение) № ____, этаж ____, подъезд № ____**

Назначение помещения: _____

Общая площадь/площадь помещения: _____ кв.м.

Количество комнат: _____

Общая площадь комнат: _____ кв.м.

Площадь помещений вспомогательного использования: _____ кв.м.

Площадь лоджии/й: _____ кв.м.

Площадь балкона/ов: _____ кв.м.

Подписи сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

