

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ _/П_/ЭТ_/КВ_/2023**

с. Агой

«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Агой-Парк» (ОГРН 1225500023495, ИНН 2312314101), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора ____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. Российской Федерации ____, ____ года рождения, пол: ____, место рождения: ____, паспорт серии ____ № ____, выдан: ____ ____, код подразделения: ____, зарегистрирован (-а) по адресу: ____, именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой Стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, осуществляющее строительство объекта недвижимости «Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 23:33:0907004:325, по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, село Агой, улица Тепличная, № 4, владеющее на праве аренды земельным участком площадью 34 221 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, для объектов жилой застройки, и привлекающее денежные средства «Участников долевого строительства» 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: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоэтажного жилого дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства**– физическое (юридическое) лицо, определенное в преамбуле Договора, передающее Застройщику денежные средства для строительства Объекта недвижимости, в целях получения права собственности на Объект долевого строительства, входящий в состав Объекта недвижимости, на условиях Договора и в соответствии с Законом о долевом строительстве.

1.1.3. **Объект недвижимости – Многоквартирный дом на земельном участке площадью 34 221 кв. м., с кадастровым номером 23:33:0907004:325, по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, село Агой, улица Тепличная, № 4:**

Многоквартирный жилой дом Литер А – назначение объекта- Жилое, площадь застройки -951,6 кв. м., площадь жилого здания- 8836,43 кв. м., строительный объем здания всего – 29235,4 куб. м., площадь квартир (за исключением лоджий) – 4561,28 кв. м., жилая площадь- 2349,62 кв.м., общая площадь квартир (с понижающим коэффициентом для лоджий - 0,5) – 5053,42 кв. м., количество этажей (шт.)- 11, этажность (шт.) -10, количество подземных этажей (шт.) - 1, количество квартир – 110 шт., в том числе: 1-комнатных – 84 шт., 2-комнатных – 20 шт., 3-комнатных – 6 шт., 2-уровневых- 0 шт.;

Многоквартирный жилой дом Литер Б – назначение объекта- Жилое, площадь застройки -1021,7 кв. м., площадь жилого здания- 8858,93 кв. м., строительный объем здания всего – 29725,3 куб. м., площадь квартир (за исключением лоджий) – 5055,03 кв. м., жилая площадь- 2693,60 кв.м., общая площадь квартир (с понижающим коэффициентом для лоджий - 0,5) – 5552,95 кв. м., количество этажей (шт.)- 11, этажность (шт.) -10, количество подземных этажей (шт.) - 1, количество квартир – 110 шт., в том числе: 1-комнатных – 80 шт., 2-комнатных – 14 шт., 3-комнатных – 6 шт., 2-уровневых- 10 шт.;

Многоквартирный жилой дом Литер В – назначение объекта- Жилое, площадь застройки -1021,7 кв. м., площадь жилого здания- 8858,93 кв. м., строительный объем здания всего – 29725,3 куб. м., площадь квартир (за исключением лоджий) – 5055,03 кв. м., жилая площадь- 2693,60 кв.м., общая площадь квартир (с понижающим коэффициентом для лоджий - 0,5) – 5552,95 кв. м., количество этажей (шт.)- 11, этажность (шт.) -10, количество подземных этажей (шт.) - 1, количество квартир – 110 шт., в том числе: 1-комнатных – 80 шт., 2-комнатных – 14 шт., 3-комнатных – 6 шт., 2-уровневых- 10 шт.;

Многоквартирный жилой дом Литер Г – назначение объекта- Жилое, площадь застройки -1021,7 кв. м., площадь жилого здания- 8858,93 кв. м., строительный объем здания всего – 29725,3 куб. м., площадь квартир (за исключением лоджий) – 5055,03 кв. м., жилая площадь- 2693,60 кв.м., общая площадь квартир (с понижающим коэффициентом для лоджий - 0,5) – 5552,95 кв. м., количество этажей (шт.)- 11, этажность (шт.) -10, количество подземных этажей (шт.) - 1, количество квартир – 110 шт., в том числе: 1-комнатных – 80 шт., 2-комнатных – 14 шт., 3-комнатных – 6 шт., 2-уровневых- 10 шт.

1.1.4. **Объект долевого строительства** – жилое («Квартира») или нежилое помещение, или машино-место в Объекте недвижимости, а также общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте

недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.5. **Земельный участок** – земельный участок, указанный в п. 1.1.1. Договора, на котором Застройщик осуществляет строительство Объекта недвижимости.

1.1.6. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства с холодными помещениями** - общая площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, террас, балконов с понижающим коэффициентом, рассчитанная по данным обмеров, выполненных организациями по технической инвентаризации либо кадастровым инженером.

1.1.7. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта с учетом понижающего коэффициента 0,3 или 0,5 площади балкона и/или лоджии, которая определяется в соответствии с Проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора.

1.1.8. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.1.9. **Передаточный акт** - документ, фиксирующий факт передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства от Застройщика. С момента подписания указанного Акта риск случайной гибели квартиры переходит к Участнику долевого строительства.

1.1.10. **Акт осмотра** – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

1.1.11. **Односторонний акт передачи** - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором и 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 РФ».

1.1.12. БТИ - аккредитованное в установленном порядке юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, производящие техническую инвентаризацию, учет, оценку и переоценку объектов недвижимости Краснодарского края.

1.1.13. **Проектная декларация** – официальный документ, размещаемый Застройщиком в соответствии со статьями 19, 23, 23.3. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" на сайте единой информационной системы жилищного строительства (на момент заключения настоящего Договора: nash.dorm.ru), включающий в себя информацию о Застройщике, проекте строительства и определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в проектной декларации.

1.1.14. **Проектная документация** – совокупность текстовых и графических документов, определяющих архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические и иные решения Объекта недвижимости.

1.1.15. **Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

1.1.17. **Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта недвижимости градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.1.18. **Строительный адрес** - адрес пятна застройки, употребляется в качестве официального адреса до окончания строительства; строительный адрес по настоящему договору - Краснодарский край, Туапсинский район, село Агой, улица Тепличная, № 4.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральном законом Российской Федерации 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».

2.2. Застройщик обладает правом аренды на земельный участок с кадастровым номером 23:33:0907004:325, на основании: договора № 19-12/2013 аренды земельного участка, находящегося в собственности арендодателя от 19.12.2013, определения Арбитражного суда Краснодарского края А32-9566/2017-27/14-Б от 01.02.2023, договора о передаче земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 11.05.2022, передаточного акта 23.06.2022, дополнительного соглашения к договору аренды № 19-12/2013 от 01.02.2023.

2.2.1. Застройщик действует на основании:

- Разрешения на строительство № Ru23534105-1056 от 25.12.2013;
- Решения о внесении изменений в разрешение на строительство от 25.12.2013 № Ru23534105-1056 от 19.11.2019 № 4431/03.2;
- Решения о внесении изменений в разрешение на строительство от 25.12.2013 № Ru23534105-1056 от 22.02.2022 № 458/03.2;
- Решения о внесении изменений в разрешение на строительство от 30.06.2022 № 2046/03.2;
- Решения о внесении изменений в разрешение на строительство от 25.12.2013 № Ru23534105-1056 от 30.01.2023 № 178/03.2;
- Решения о внесении изменений в разрешение на строительство от 21.03.2023 № 756/03.2.

2.2.2. Проектная декларация (включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства) размещена Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства на официальном сайте <https://наш.дом.рф>.

2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник Долевого строительства ознакомились с содержанием документов в п. 2.2. настоящего Договора.

2.5. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает свое письменное согласие Застройщику:

- на межевание Земельного участка;
- на разделение Земельного участка на смежные участки, на перераспределение, на объединение, на выдел земельных участков;
- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству «Многоэтажного жилого дома»);
- на снятие с кадастрового учета Земельного участка;
- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;
- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;
- на отсутствие возникновения права залога Участника долевого строительства на Земельный участок (право аренды Земельного участка) в связи с использованием счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4.ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации);

- на передачу Земельного участка, а также вновь образованных земельных участков в залог иным третьим лицам.

2.5.1. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Многоквартирного жилого дома (если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки Квартиры), при этом заключение дополнительного соглашения не требуется. Застройщик вправе известить Участника долевого строительства о произошедших изменениях дополнительно.

2.6. Застройщик осуществляет строительство Объекта недвижимости в рамках проектного финансирования ПАО «Сбербанк» на основании договора № 520B00LUBMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.09.2023.

В соответствии с п. 1.1. ч. 1 ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит Застройщику.

2.7. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся Объект недвижимости- Многоквартирный дом на земельном участке площадью 34 221 кв. м., с кадастровым номером 23:33:0907004:325, по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, село Агой, улица Тепличная, № 4, переданы в залог Банку по договору залога имущественных прав № Д301_520B00LUBMF 18.09.2023, договору ипотеки № ДИ01_520B00LUBMF от 18.09.2023, договору ипотеки № ДИ02_520B00LUBMF от 18.09.2023, заключенных в качестве исполнения обязательств по договору № 520B00LUBMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.09.2023, заключенному между ПАО Сбербанк и ООО Специализированный застройщик «Агой-парк».

2.8. Земельный участок, право аренды на Земельный участок, указанный в п. 2.2. настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства

Объект долевого строительства в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2., 3.6. Договора, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Объект долевого строительства	Квартира
Литер	*
Условный номер/проектный номер	*
Этаж	*
Подъезд (секция)	*
Количество жилых комнат / площадь жилых комнат (кв. м.):	*
Общая площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади балкона и (-или) лоджии, с примененным к ним понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно), кв. м.	*
Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балкона и (-или) лоджии), кв. м.	*
Количество помещений вспомогательного использования/площадь, кв. м.	*
Количество лоджий, веранд, балконов, террас /площадь (кв. м.):	*
Площадь лоджии с учетом коэффициента, кв. м.	*

3.3. Общая площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.4. Срок завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию – до 22.08.2024.

3.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев, а именно не позднее 28.02.2025. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.6. По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии и степени готовности:

Основные характеристики многоквартирного жилого дома	
Общая площадь многоквартирного дома:	*** кв. м.
Этажность:	количество этажей (шт.) - 10, количество подземных этажей (шт.) – 1.
Конструктив:	Несущие стены из монолитного железобетона
Класс теплоэнергетической эффективности:	«В»- высокий
Сейсмостойкость:	9 баллов
Материал наружных стен:	Керамзитно-бетонный блок
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитный железобетон
Основные характеристики Объекта долевого строительства:	
Назначение:	жилое помещение
Вид:	Квартира
Внутриквартирная отделка:	нет
Окна, балконные двери, балконы/лоджии:	Металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом
Входная дверь:	Металлическая
Канализация:	Стояки – пластик
Водоснабжение:	Стояки – пластик, прибор учета расхода
Электроснабжение:	Приборы учета электроэнергии, подвод электропроводки к счетчику
Отопление:	Поквартирное, автономное, осн. газового котла, трубы, радиаторы
Вентиляция:	Естественная с механическим побуждением
Внутриквартирные двери:	нет
Система контроля доступа (домофон)	Домофон с установкой в каждой квартире
Телевидение:	Коллективный прием с подводкой к поэтажным щитам

3.7. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта

недвижимости в порядке и объеме, предусмотренном настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости в размере, пропорциональном размеру общей площади Объекта, с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект уполномоченным органом.

В соответствии с настоящим Договором Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства помещений, не входящих в состав общего имущества Объекта недвижимости, определяемых по результатам проведенной технической инвентаризации Объекта недвижимости (в том числе, нежилых помещений, машино-мест в Объекте недвижимости) и не приобретает прав на указанные помещения и/или доли в них. Все права на нежилые помещения, не являющиеся Объектом долевого строительства и не входящие в состав общего имущества Объекта долевого строительства (в том числе, нежилые помещения, машино-места в Объекте недвижимости), принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника долевого строительства.

3.8. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

3.9. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества Многоквартирного Дома, его соответствия строительным нормам и правилам, Проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома, в котором находится Объект.

3.10. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на дату подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, не являются предметом спора, ареста, судебного разбирательства, не обременены какими-либо иными правами третьих лиц, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц, кроме указанных в п.2.7., 2.8. настоящего Договора

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, на момент подписания составляет ***** (***) рублей 00 копеек**.

Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства составляет ***** (***) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

Цена одного квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.1.1. Цена договора рассчитана посредством умножения Общей площади Объекта долевого строительства (с учетом площади балкона и (-или) лоджии, с примененным к ним понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно), на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.1. настоящего Договора.

В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 4.3. настоящего Договора, окончательная цена договора рассчитывается посредством умножения Фактической площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.1. Договора. Порядок взаиморасчетов между Сторонами после расчета окончательной цены договора устанавливается п. 4.3. настоящего Договора.

Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором. Цена Договора подлежит уплате не ранее государственной регистрации настоящего договора.

Если иное не предусмотрено условиями Договора, Участник долевого строительства производит оплату цены Договора в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства в качестве депонента вносит денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в единственном уполномоченном банке, который предоставил целевой кредит Застройщику, а именно: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, Филиал- Юго-Западный банк ПАО Сбербанк Почтовый адрес: 350000, Россия, г Краснодар, ул Красноармейская, 34. Телефон: (863)2878241, электронная почта: Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

Номер счета: ***

• Депонент: ***;

- Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Агой-Парк»**, ОГРН 1225500023495, ИНН 2312314101, КПП 231201001;

- Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию: *указан в проектной декларации и пункте 3.4. настоящего Договора.*

- Депонируемая сумма: ***** (***) рублей 00 копеек.**

- Срок внесения денежных средств на Счет эскроу: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

- Срок условного депонирования: 28.02.2025.

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате цены Договора признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу.

4.3. В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ по результатам технической инвентаризации окажется больше/меньше Общей площади, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м., перерасчет Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, доплата/возврат полученных от Участника долевого строительства средств производится свыше 0,5 кв. м. из расчета стоимости за 1 кв. м.

Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации изменится менее чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м., Общей площади, то цена Договора является твердой и не может быть изменена, перерасчет Цены Договора не производится. Стороны договорились о том, что изменение площади ровно на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м., в ту или иную сторону, возмещению не подлежит.

Расчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Участник долевого строительства/ Застройщик обязуется оплатить в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного требования.

4.4. Стороны договорились, что цена настоящего Договора может быть изменена после его заключения, в случаях и на условиях, определенных в соответствующем подписываемом Сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью, подлежащим государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.5 Цена Договора не включает государственные пошлины, связанные с государственной регистрацией Договора, которые Стороны оплачивают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. В предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект долевого строительства и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в степени готовности, указанной в п. 3.6. настоящего Договора. Не указанные в п. 3.6. настоящего Договора отделочные работы на Объекте долевого строительства не входят в цену Договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

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

5.1.3. Контролировать качество работ, указанных в пункте 3.6. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Объекта недвижимости и осуществлять приемку выполненных работ, своевременно вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства.

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

5.1.5. Вместе с Объектом долевого строительства передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора.

5.2.2. В течение 5 (пяти) календарных дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче, 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 Договоре и сообщении Застройщика, и принять Объект долевого строительства.

5.2.3. В течение 3 (трёх) месяцев с момента постановки дома на кадастровый учет, обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

5.2.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

5.2.5. Самостоятельно получать технический и кадастровый план на Объект долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением указанных планов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

При наличии соответствующей необходимости до подписания Сторонами Передаточного акта, Застройщик вправе самостоятельно оформить технический план на Квартиру.

5.2.6. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества «Многоэтажного жилого 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, письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 5 (пяти) календарных дней с момента таких изменений. В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в настоящем пункте, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего договора по адресу, предусмотренному в настоящем договоре, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей сторон по настоящему договору.

5.2.8. В качестве депонента открыть не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой подписания настоящего Договора счет эскроу в единственном уполномоченном банке, который предоставил целевой кредит Застройщику, а также подписать в уполномоченном банке все необходимые заявления, договоры, соглашения, прочие документы, необходимые для последующего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, указанных в п. 4.2. Договора.

Уполномоченным банком является Публичное акционерное общество «Сбербанк России», адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, Филиал- Юго-Западный банк ПАО Сбербанк Почтовый адрес: 350000, Россия, г Краснодар, ул. Красноармейская, 34. Телефон: (863) 2878241.

Открытие счета-эскроу в порядке и сроки, установленные настоящим пунктом, в качестве обязанности Участника долевого строительства, является существенным условием настоящего Договора, неисполнение которого влечет его незаключенность.

5.2.9. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объектом недвижимости и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Объекта недвижимости. Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию Объекта недвижимости с организацией, предложенной Застройщиком.

5.2.10. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе сослаться на выявленные при принятии Объекта недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами дефектном акте.

5.2.11. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке, процентов за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2. настоящего договора, и иным штрафным санкциям без уступки прав требования по основному обязательству (пункт 3.2. настоящего Договора) допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 ФЗ № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования по неустойке, процентов за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2. настоящего договора, и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору без уступки прав требования по основному обязательству (пункт 3.21. настоящего Договора) не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких-либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

5.2.12 В случае совершения Участником долевого строительства уступки права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору без уступки прав требования по основному обязательству (пункт 3.2. настоящего Договора) без письменного согласия Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от цены Договора.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта недвижимости, до передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства при наличии необходимости, в одностороннем порядке (без согласования с Участником долевого строительства) вносить изменения в проектную документацию относительно параметров Объекта недвижимости (состава, количества и площади Жилых/Нежилых помещений, помещений общего назначения, количества этажей, технико-экономических показателей, общей площади, объема), а также изменять отдельные проектные решения, не влияющие на качество и конструктивную надежность Объекта недвижимости, а также не затрагивающие характеристики, площадь расположение и планировку Объекта долевого строительства,

указанных в настоящем Договоре, изменять график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства, при соблюдении условий действующего законодательства и п. 3.4. настоящего Договора и при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, с последующим отображением таких изменений в проектной декларации в соответствии с действующим законодательством в порядке и сроки установленные Законом о долевом строительстве. Указанные изменения не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и условий Договора. При этом, под существенным изменением проектной документации Объекта недвижимости, требующим согласования с Участником долевого строительства, подразумевается изменение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Объекта недвижимости более чем на 3 этажа.

В случае изменения проектной документации на Объект долевого строительства указанный в п. 3.2. настоящего договора, в пределах от 5% до 10% от общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства. При неполучении Застройщиком ответа от Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого уведомления, Стороны считают, что согласие Участника долевого строительства получено. Оформление дополнительных соглашений производится по требованию Участника долевого строительства.

5.3.2. Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи, электрические трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты шкафные (ГРПШ), тепlopункты, теплосети и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Многоквартирного Дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном Доме, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, не следуют судьбе основной вещи, право собственности на указанные объекты может быть зарегистрировано за Застройщиком в надлежащем порядке. Застройщик вправе так же от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим эти сети организациям, в управляющую компанию или товарищество собственников недвижимости на возмездной или безвозмездной основе.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу внешних инженерных сетей (за пределами периметра Дома) и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком в государственную/ муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачу на баланс соответствующим специализированным организациям.

5.3.3 Производить замену материалов, декора, оборудования, мест расположения инженерных систем и сетей, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст. ст. 20-21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

5.4.2. После уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, уступить право требования по настоящему договору другому лицу только при наличии согласия Застройщика на уступку.

5.5. Участник долевого строительства не вправе:

5.5.1. Изменять конструктивные элементы в Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, осуществлять перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, мест общего пользования, производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, в том числе производить замену входной двери, демонтировать датчики противопожарной сигнализации до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.5.2. Участник долевого строительства не вправе при производстве ремонтно-отделочных работ, причинять вред общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), осуществлять перепланировку Объекта долевого строительства до регистрации своего права собственности на него и без получения в установленном законом порядке разрешения на такую перепланировку, пробивать вентиляционные каналы, делать в них штробы для прокладки коммуникаций, штробить монолитные колонны и стены, вывозить строительный мусор самостоятельно (так как строительный мусор необходимо незамедлительно утилизировать в контейнер для строительного мусора, при этом выносить его только в таре, не допускающей его рассыпание).

5.5.3. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада Объекта недвижимости, утвержденного главным архитектором города, Участник долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектному решению.

5.5.4. Участник долевого строительства не вправе производить монтаж наружных блоков сплит-систем на фасаде Объекта недвижимости за пределами специально установленных Застройщиком корзин для наружных блоков сплит-систем.

5.5.5. Участник долевого строительства не вправе без письменного согласия Застройщика передавать в залог и другим способом обременять Объект долевого строительства в пользу третьих лиц.

5.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

5.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

5.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает безусловное согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком, своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством Российской Федерации. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; контактный номер телефона (домашний, сотовый, рабочий); фактический адрес проживания; адрес регистрации; СНИЛС; ИНН; данные о семейном положении, в том числе Ф.И.О. супруга (супруги); прочие.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту в сроки, установленные пунктами 3.4., 3.5. Договора.

6.2. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщик, не менее чем за месяц до исчисления, установленного пунктом 3.5. 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.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В случае изменения адреса Участника долевого строительства, о котором он не сообщил в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан его принять в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика.

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 Договоре для передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства, уведомив Участника долевого строительства не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней об этом, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Объект долевого строительства

Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику долевого строительства подлежит передаче общее имущество в Объекте недвижимости, доля Участника долевого строительства в котором определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, без составления отдельного акта приемки.

Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства об указанных обстоятельствах посредством sms-информирования и/или посредством размещения указанной информации на сайте <http://agoy-park.ru>.

6.4. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в установленный Договором срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, вправе составить Передаточный акт в одностороннем порядке.

6.5. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

«Существенные дефекты» - существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства, Стороны принимают непригодность объекта долевого строительства для целей его назначения в целом. Критерии непригодности определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 «Об утверждении положения о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции», а также законодательными и нормативными актами РФ, регулирующими вопрос о признании помещения непригодным для проживания.

6.6. При принятии Объекта Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на видимые недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре

Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках (дефектном акте). Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично (либо его представителем по нотариальной доверенности). Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в Акте о выявленных недостатках (дефектном акте), при просмотре Объекта долевого строительства, не могут заявлены при повторном просмотре (за исключением скрытых дефектов).

6.7. Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта (акта приема-передачи). Любые несущественные недостатки подлежат устранению Застройщиком на основании письменного обращения Участника долевого строительства и с указанием им необходимости устранения выявленных при совместном осмотре дефектов, в том числе в рамках несения гарантийных обязательств (при условии перечисления/указания участником на эти недостатки в отдельном акте о выявленных недостатках). Факт устранения «Несущественных дефектов» подлежит отражению в Акте о выявленных недостатках (дефектном акте).

Существенным дефектом объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также частью 2 статьи 7 ФЗ 214-ФЗ. Критерии непригодности определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 «Об утверждении положения о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции», а также законодательными и нормативными актами РФ, регулируемыми вопрос о признании помещения непригодным для проживания.

6.8. В случае если в Объекте долевого строительства имеются какие-либо существенные дефекты, которые препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению (далее – «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Стороны подписывают Акт о выявленных существенных недостатках (дефектный акт), в которой отражают перечень таких «Существенных Дефектов», подлежащих устранению и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 45 (сорок пять) календарных дней с даты подписания Сторонами такого Акта о выявленных существенных недостатках (дефектный акт). Стороны договорились, что срок, установленный в настоящем пункте согласован в соответствии с требованиями ч. 6 ст. 7 ФЗ 214-ФЗ. Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания Передаточного акта до устранения таких «Существенных Дефектов».

В случае если Участник долевого строительства отказался от подписания Передаточного акта в связи с наличием «Существенных Дефектов», то после их устранения процедура приемки Объекта долевого строительства повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии «Несущественных Дефектов») процедура приемки Объекта долевого строительства не повторяется, а факт устранения «Существенных дефектов» подлежит отражению в Акте о выявленных существенных недостатках (дефектном акте).

Порядок надлежащего Уведомления и направления писем (обращений, заявлений) Стороны определили в Разделе 13 настоящего Договора.

6.9. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в связи с наличием несущественных дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению – далее «Несущественные Дефекты». Такие дефекты подлежат указанию в Акт о выявленных несущественных недостатках (дефектный акт) и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 45 (сорок пять) календарных дней с даты подписания Сторонами такого Акта о выявленных несущественных недостатках (дефектный акт).

Порядок надлежащего уведомления и направления писем (обращений, заявлений) Стороны определили в Разделе 13 настоящего Договора.

6.10. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта и приемки Объекта долевого строительства является:

- 1). Указание на наличие «Несущественных дефектов» (п. п.5.7., п. 5.9. настоящего Договора);
- 2). Расхождение Фактической площади Объекта долевого строительства, указанной в Передаточном акте относительно Общей площади указанной в п. 3.2. Договора в пределах, установленных в п. 5.3.1. настоящего Договора в большую или меньшую сторону.
- 3). Внесение Застройщиком изменений в Проектную документацию в установленном законодательством порядке.

Не являются отступлениями от условий настоящего договора и (или) обязательных требований, недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта недвижимости, Объектов долевого строительства нижеследующее:

- изменение технических характеристик по результатам изменения проектной документации: материал окон и дверей, стен, межкомнатных перегородок, отделочные работы, освещение, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов, корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы и корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств;

- проектное (фактическое) изменение в пределах не более 5 (пяти) процентов общей площади, места расположения инженерных сетей, изменение элементов фасада и декора, элементов благоустройства прилегающей территории и т.д.;

- проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц, сетей электро-, тепло-, водоснабжения мест общего пользования и т.д.;

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта долевого строительства и не могут быть признаны «Существенными Дефектами».

6.11. При уклонении либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления, предусмотренного п. 6.3. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления 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, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.12. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства 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. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней, с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

6.13. С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства переходят к Участнику долевого строительства.

6.14. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

6.15. При подписании Передаточного акта Участник долевого строительства утрачивает право на предъявления претензий к Застройщику, за исключением скрытых недостатков.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий 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 по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания Передаточного акта.

7.4. Выявление недостатков Объекта долевого строительства, которые не делают его не пригодным для использования по назначению, не является основанием для отказа от принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства. В этом случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования). При отказе Застройщика от составления или подписания акта обнаруженных недостатков, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

7.6. В случае спора по объему выявленных недостатков либо факту их устранения Стороны договорились, что по заявлению Участника долевого строительства, Застройщик за счет собственных средств осуществляет получение экспертного заключения, которое подтверждает факт и объем наличия либо отсутствия недостатков.

Если в результате экспертизы Объекта долевого строительства установлено, что его недостатки возникли вследствие обстоятельств, за которые не отвечает Застройщик либо объем выявленных недостатков устранен Застройщиком, либо выявленные недостатки не подтверждены, Участник долевого строительства обязан возместить расходы на проведение экспертизы.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены Договора на счет-эскроу в полном размере или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и не позднее даты ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости. В рамках настоящего Договора личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика, в связи с чем не допускается без письменного согласия Застройщика уступка требований по обязательству в рамках настоящего Договора Участником долевого строительства иному лицу. При этом в случае получения Участником долевого строительства, письменного согласия Застройщик» на уступку прав требований по настоящему Договору третьему лицу, Участник долевого строительства (Цедент) обязан предоставить Застройщику соответствующий договор уступки прав требований в оригинальной форме или в форме нотариально заверенной копии в течение 3 (трех) календарных дней с даты его государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С пунктом 8.1. Участник долевого строительства в полном объеме согласен, пункт в полном объеме понятен, что подтверждается настоящей подписью: _____

8.2. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Участника долевого строительства к новому Участнику долевого строительства определяется в Договоре уступки прав требований.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до даты ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

8.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. 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.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае, если Объект долевого строительства создан Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

Застройщик обязан устранить соответствующие недостатки в 45-ти дневный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

9.3. В случае, если Застройщик не устранит недостатки в срок, согласованный в п. 9.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщик:

- 1) соразмерного уменьшения цены настоящего Договора;
- 2) возмещения своих фактически произведенных расходов на устранение недостатков.

9.4. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или осуществлено производство работ, указанных в п. 5.5. Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от цены, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора.

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, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам

не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

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

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом Российской Федерации 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".

В случаях, предусмотренных применимым законодательством и настоящим Договором Сторона Договора вправе требовать внесения изменения в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке.

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения претензии.

11.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации

11.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии оформляются соглашением о расторжении Договора. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

11.5. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязуется указать в договоре счета эскроу номер счета, на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества Жилой комплекс «Агой-Парк» и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада дома) с логотипом-символом, товарным знаком, вывеской, рекламно-информационной конструкции Застройщика.

Участник долевого строительства осведомлен, согласен и обязуется не препятствовать установке логотипа-символа, товарного знака, вывески, рекламно-информационной конструкции, размещаемые Собственниками (Арендаторами) нежилых помещений («коммерции») на фасаде Помещения в соответствии с действующим законодательством. Месторасположение, вид и размеры рекламных и информационных конструкций в обязательном порядке должны быть предварительно согласованы с Управляющей компанией и Застройщиком учитывая архитектурные и проектные решения фасада.

12.2. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости бремя содержания общего имущества Объекта недвижимости, в том числе зон благоустройства, спортивных зон, зеленых зон, аллей, скверов, парков, малых архитектурных форм и объектов, видео наблюдения, охраны, уборки и озеленения территории и других затрат по содержанию общего имущества жилого комплекса возлагается на каждого из собственников жилых помещений («квартир»), нежилых помещений («коммерции»), парковочных мест («машино-мест») соразмерно доли каждого в праве общей собственности общего имущества, начиная с даты подписания передаточного акта Объекта долевого строительства.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

13.2. Настоящим Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.02.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Также Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных всем лицам, упомянутым в настоящем Договоре, в целях его надлежащего исполнения. Обработка персональных данных Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник долевого строительства подтверждает, что данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 5 лет с момента их получения, если более длительный срок не предусмотрен Федеральным законом от 27.02.2006 №152-ФЗ «О персональных данных».

13.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, паспортных данных в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте Застройщика: <http://agoy-park.ru> или в единой информационной системе жилищного строительства на официальном сайте в сети Интернет <https://наш.дом.рф>. Участник будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним письменного уведомления.

13.4. Иные уведомления по настоящему Договору совершаются в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в Договоре. В отношении Участника долевого строительства по почтовому адресу, электронной почте и контактному телефону указанному в настоящем Договоре.

Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника долевого строительства.

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

В соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» Участник долевого строительства дает согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи, в том числе посредством sms-уведомлений на номер телефона, указанный в реквизитах настоящего договора.

Виды СМС-сообщений, направляемых Застройщиком:

1. СМС-сообщения, направленные на сообщение об оплате по настоящему договору. Такие сообщения могут быть направлены как до даты очередного платежа в качестве напоминания о необходимости его оплаты, так и после даты очередного платежа, если он не был вовремя оплачен.

2. СМС-сообщения информационного характера.

3. СМС-сообщения информационного характера, направляемые Застройщиком в целях информирования Участника долевого строительства о его новых услугах, акциях, мероприятиях и т.п.

4. СМС-сообщения в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта долевого строительства, Объекта капитального строительства.

Могут встречаться и иные виды сообщений.

Указанные СМС-сообщения могут направляться только в определенное время: с 8-00 до 22-00 в рабочие дни и с 9-00 до 20-00 в выходные и нерабочие праздничные дни по местному времени Застройщика.

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

13.7. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения Застройщика. При этом письменный досудебный претензионный порядок разрешения споров является для Сторон обязательным.

В отступление от Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» с пунктом 13.7. Договора о рассмотрении споров по месту нахождения Застройщика, Участник долевого строительства согласен в полном объеме, что подтверждается настоящими подписями:

Участник долевого строительства _____

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

13.9. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по почтовым адресам, указанным в разделе 14 Договора. В случае отсутствия указания на почтовый адрес, корреспонденция направляется на адрес регистрации.

13.10. 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.

13.11. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. При этом в случае неисполнения Участником долевого строительства существенного условия настоящего Договора, указанного в п. 5.2.8., в срок, установленный последним, настоящий Договор считается незаключенным и не влечет для Сторон каких-либо правовых последствий. Дополнительное уведомление или соглашение между Сторонами о том,

что настоящий Договор становится незаключенным - не требуется. Договор считается незаключенным с даты, следующей за датой неисполнения Участником долевого строительства существенного условия настоящего Договора по открытию счета-эскроу в срок, установленный п. 5.2.8. Договора.

с пунктом 13.11. **Участник долевого строительства** в полном объеме согласен и он в полном объеме является для него понятным, что подтверждается настоящей подписью: _____

13.12. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

13.13. Договор подписан в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

13.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

– Приложение № 1 – «План этажа и Объекта долевого строительства»;

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Агой-Парк»**

Адрес: 350075, Краснодарский край,
г. о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. им. Селезнева,
д. 2/2.

ОГРН 1225500023495

ИНН 2312314101, КПП 231201001

р/с № 40702810030000073793 в Краснодарском
отделении № 8619 ПАО СБЕРБАНК г. Краснодар

к/с 30101810100000000602, БИК 040349602

e-mail: info@agoi-park.ru

Директор

Участник долевого строительства:

Гр. Российской Федерации ____.

_____ / _____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ /П /ЭТ /КВ /2023 от « » 2023 года

План этажа и Объекта долевого строительства с условным/проектным номером



ПРИМЕЧАНИЕ: План Объекта долевого строительства (Квартиры) с условным номером , расположенного на этаже в подъезде, Литер , по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, село Агой, улица Тепличная, № 4.

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«Агой-Парк»

Участник долевого строительства:

Директор
