

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____

г. Новороссийск

«___» _____ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «К-2», (ОГРН 1202300069256, ИНН 2309175458, КПП 230901001, юридический адрес: 350011, Краснодарский край, город Краснодар, ул. Димитрова, д. 11/2, офис 207), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Нехай Байзета Аслановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол – _____, паспорт гражданина Российской Федерации серии _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо Общество с ограниченной ответственностью «К-2» (ООО «К-2»), владеющее на праве субаренды земельным участком и привлекающее денежные средства «Участников долевого строительства» на строительство на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером **23:47:0118055:6068**, площадью – **12 619 кв.м.**, расположенный по строительному адресу: **Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом

1.3. **Многоквартирные жилые дома** – строящиеся (создаваемые) Жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой - Литер 1 – 16-этажное односекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже; - Литер 2 – 16-этажное односекционное жилое здание; - Литер 3 – 12-этажное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже; - Литер – 4 – 12-этажное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже; - Литер - 5, закрытая подземная автостоянка на 80 машино-мест, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской. (**III этап строительства**).

Многоквартирные жилые дома в соответствии с проектной документацией имеют следующие основные характеристики:

Вид – многоквартирный жилой дом;

Назначение МКД – Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на 80 м/м.

Количество этажей в МКД (Литер 1, подъезд 1, подземные - 1, надземные 16 эт.; Литер 2, подъезд 1, подземные – 1, надземные 16 эт.; Литер 3, подъезд 2, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 4, подъезд 2, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 5 закрытая подземная автостоянка на 80 машино-мест).

Общая площадь МКД — 41 399,40 кв.м.;

Материал наружных стен МКД – керамзитобетонные блоки, утеплитель, кирпич;

Материал поэтажных перекрытий МКД — монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности МКД – В+ «высокий»;

Класс сейсмостойкости МКД — сейсмичность района — **7 баллов**.

1.4. **Участники долевого строительства (Дольщики)** – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

1.5. **Объект долевого строительства** – жилое (квартира) или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащее передаче «Участнику долевого строительства» после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.6. **Общее имущество** – помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, (кроме обособленных помещений 1-х этажей, подземной автостоянки), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы,

лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

1.7. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.8. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

1.10. Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства — площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений Объекта долевого строительства, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3. Определенная данным пунктом Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами исключительно для расчета окончательной цены договора и может не совпадать с Общей площадью квартиры (фактическая площадь).

Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства до проведения государственного технического учета и технической инвентаризации определяется на основании проектной документации, и является предварительной. Уточнение Расчетной (инвестируемой) площади Объекта долевого строительства производится сторонами после проведения государственного технического учета и технической инвентаризации.

1.11. Общая площадь Объекта долевого строительства – включает в себя площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

Настоящим Участник извещен о том, что в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости может быть указана только Общая площадь жилого помещения, без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотопливаемых помещений. Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости не указывается.

1.12. Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома.

1.13. Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

1.14. 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 31.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.15. Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» далее по тексту – «Закон».

2.2. В соответствии со ст. 3 Закона, правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участников долевого строительства являются:

2.2.1. Полученные Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 23-308000-1760-2016 от 19.12.2016 г., Разрешение на строительство № 23-308000-1110-2017 от 30.01.2017 г. взамен разрешения на строительство № 23-308000-1760-2016 от 19 декабря 2016 года, Приказ от 29.04.2020г. № 72-р «О внесении изменений в разрешение на строительство № 23-308000-1110-2017 от 30.01.2017 года», Приказ № 9-р от 21.01.2021г. в «О внесении изменений в разрешение на строительство № 23-308000-1111-2017 от 30.01.2017 года», Приказ от 20.05.2021г. № 61-р «О внесении изменений в разрешение на строительство № 23-308000-1110-2017 от 30.01.2017 года», Приказ от 21.09.2022г. № 148-р «О внесении изменений в разрешение на строительство № 23-308000-1110-2017 от 30.01.2017 года», выданные Управлением архитектуры и градостроительства администрации Муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края на строительство «Многokвартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: район ул. Суджукской, с. Мысхако, г. Новороссийск, Краснодарский край.

2.2.2. Договор аренды земельных участков от 19.12.2016 г. зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 22.12.2016г. № 23-23/021-23/8472016-1641/1, № 23-23/021-23/8472016-1641/2 на земельный участок расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской; Дополнительное соглашение № б/н от 17.12.2018г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 29.01.2019г. № 23:47:0118055:6064-23/021/2019-13; Дополнительное соглашение № 2 от 07.11.2019г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 29.11.2019г. № 23:47:0118055:6064-23/021/2019-79; Дополнительное соглашение № 3 от 10.03.2020г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 18.06.2020г. № 23:47:0118055:6064-23/021/2020-84; Дополнительное соглашение № 4 от 29.03.2021г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 28.04.2021г. № 23:47:0118055:6064-23/261/2021-490; Дополнительное соглашение № 5 от 03.02.2022г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 16.03.2022г. № 23:47:0118055:6064-23/261/2022-616, Дополнительное соглашение № 6 от 25.07.2022г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 15.08.2022г.; Договор Субаренды земельного участка № б/н от 29.04.2021г. зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 06.05.2021 г. № 23:47:0118055:6068-23/261/2021-12,13;

2.2.3. Проектная документация «Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской», выполненная в отношении объекта строительства.

2.2.4. Положительное заключение экспертизы инженерных изысканий № 77-2-1-1-0186-16 от 08.12.2016г. подготовленная ООО «Национальный Экспертный Центр, Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 23-2-1-2-0055-16 от 15.12.2016г., подготовленная ООО «Эталон-Экспертиза», Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации (корректировка) № 23-2-1-2-002009-2020 от 30.01.2020г. подготовленная ООО «Эталон-Экспертиза», Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации (корректировка 1) № 23-2-1-2-013779-2020 от 23.04.2020г. подготовленная ООО «Эталон-Экспертиза», Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации (корректировка 2) № 23-2-1-2-065318-2022 от 12.09.2022г. подготовленная ООО «Эталон-Экспертиза».

2.2.5. Проектная декларация, опубликована на официальных сайтах Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети интернет: www.kutuzovskij.ru.

2.2.6. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС (единая информационная система жилищного строительства). Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, указанный в разделе 1 Договора, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать в **собственность** соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.2. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией обладает следующими характеристиками:

	- Литер 1 – 16-этажное односекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже, общей площадью – 9045,00 кв.м.; - Литер 2 – 16-этажное односекционное жилое здание, общей площадью – 8820,00 кв.м.; - Литер 3 – 12-этажное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже, общей площадью – 10756,00 кв.м.; -Литер – 4 – 12-этажное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже, общей площадью – 10086,00 кв.м.; - Литер - 5, закрытая подземная автостоянка на 80 машино-мест, общей площадью – 2,692,40 кв.м., строящийся с привлечением денежных средств «Участников долевого строительства» МКД» -III этап строительства МКД (Литер 1, подъезд 1, подземные - 1, надземные 16 эт.; Литер 2, подъезд 1, подземные – 1, надземные 16 эт.; Литер 3, подъезд 2, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 4, подъезд 2, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 5 закрытая подземная автостоянка на 80 машино-мест.		
1	Вид	Квартира	
2	Назначение	Жилое	
3	Литер		
4	Подъезд, в котором расположен Объект долевого строительства		
5	Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства		
6	Условный номер Объекта долевого строительства		
7	Количество комнат		
8	Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
9	Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
10	Общая жилая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
10.1	Студия (кв.м)		
10.2	Жилая площадь комнаты №1 (кв.м.)		
10.3	Жилая площадь комнаты №2 (кв.м.)		
10.4	Жилая площадь комнаты №3 (кв.м.)		
10.5	Площадь помещения вспомогательного значения – кухня (кв.м.)		
10.6	Площадь помещения вспомогательного значения – прихожая (кв.м.)		
10.7	Площадь помещения вспомогательного значения – гардероб (кв.м.)		
10.8	Площадь помещения вспомогательного значения – ванная комната (кв.м.)		
10.9	Площадь помещения вспомогательного значения – сан. узел (кв.м.)		
10.10	Общая площадь лоджии(й) (кв.м.)	Площадь лоджии №1 с применением понижающего коэффициента (0,5) (кв.м.)	
10.10	Общая площадь лоджии(й) (кв.м.)	Площадь лоджии №2 с применением понижающего коэффициента (0,5) (кв.м.)	
10.10	Общая площадь балкона (кв.м.)	Площадь балкона с применением понижающего коэффициента (0,3) (кв.м.)	
11	Общая площадь Объект долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ) в кв.м.		

3.3. Окончательная площадь Объекта долевого строительства определяется после ввода Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Технические характеристики Объекта долевого строительства и план Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1 и Приложении № 2 настоящего договора, которые являются неотъемлемой

частью настоящего договора, и указаны в Проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС.

3.4. По окончании строительства после присвоения административного адреса, номер, и адрес Многоквартирного дома могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи.

3.5. Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что права требования на строительство многоквартирного жилого дома и права аренды на Земельный участок находятся в Залогe ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств по Договору № 8619/0000/2021/22043 от 06.07.2021 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

3.6. Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Объекта, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений на дату подписания настоящего Договора. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц на Объект.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

4.2. На момент подписания настоящего Договора Цена Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, которая является окончательной и изменению не подлежит.

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

Цена Объекта долевого строительства включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства.

4.3. Сумма денежных средств, на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства включает сумму денежных средств, направленных на:

- строительство (создание) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- возмещение затрат Застройщика в соответствии со сметой расходов, в том числе:
 - возмещение затрат на погашение заемных средств;
 - возмещение затрат на коммунальные и рекламные расходы;
 - возмещение затрат на выплату заработной платы сотрудникам и начисление страховых взносов;
 - компенсацию возложенных на него дополнительных обременений, которые непосредственно не связаны со строительством Многоквартирного дома/Объекта долевого строительства.
- налог на земельный участок;
- прочие расходы.

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

4.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в

долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «К-2»

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: Оплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- платеж в размере _____ (_____)

рублей 00 копеек - Участник долевого строительства (Депонент) обязуется внести на счёт эскроу не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Обязательство по оплате полностью или в части может быть исполнено третьим лицом.

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 30.06.2024г.

(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

4.6. Перечисление Эскроу-агентом суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на счет Бенефициара после завершения строительства и передачи первого объекта.

Основания и порядок перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

1) представление Застройщиком (Бенефициаром) способом, предусмотренным договором эскроу, Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации;

2) при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору, средства направляются Банком (эскроу-агентом) в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями Договора № 8619/0000/2021/22043 от 06.07.2021 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии до полного выполнения обязательств по нему. После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара) № 40702810330000010498, открытый в Краснодарском отделении N8619 ПАО Сбербанк, к/с 30101810110000000602, БИК 040349602.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

-истечение срока условного депонирования;

-перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;

-расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;

-односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве.

4.7. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства оплачивает:

- За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____)

рублей 00 копеек – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- За счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____), не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства по Кредитному договору

№ _____ от «__» _____ года,

именуемое в дальнейшем Кредитор, в лице _____, действующего(ей) на основании Устава, Положения о Филиале Банка-_____ банке ПАО СБЕРБАНК и доверенности _____ от _____ г., в г. _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от _____ № _____), (далее именуемым Банк).

4.8. Стороны фиксируют уточненную площадь в акте приема-передачи Объекта долевого строительства, при этом перерасчет его стоимости не производится.

4.9. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок окончания строительства и предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – **1 квартал 2024г.**

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется **по Акту приема-передачи не позднее 3-х месяцев со дня получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, но не позднее 31 марта 2024 года.**

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

5.3. Уведомление о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 5.2. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично или его представителю под расписку.

Участник долевого строительства считается получившим уведомление об окончании строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче и в тех случаях, когда заказное письмо с уведомлением о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче поступило адресату, но по обстоятельствам зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было возвращено оператором связи с сообщением об отказе от получения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре.

5.4. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче или с момента, когда он считается получившим указанное уведомление.

5.5. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, установленный Договором, если уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче было направлено Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого

строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта долевого строительства.

5.6. При отсутствии несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству.

В случае выявления при осмотре Объекта долевого строительства несоответствий условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, Участник долевого строительства должен подписать Акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием исчерпывающего перечня таких недостатков.

В случае, если Участником долевого строительства подписан Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству, Участник долевого строительства вправе требовать их устранения Застройщиком после подписания Акта приема-передачи в рамках исполнения гарантийных обязательств Застройщика по Договору.

5.7. Недостатки, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, указанные в Акте осмотра Объекта долевого строительства, подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в разумный срок.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра Объекта долевого строительства, по номеру телефона и адресу электронной почты, указанным в Договоре. Участник долевого строительства обязан явиться для подтверждения устранения недостатков и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения уведомления об устранении недостатков по номеру телефона или адресу электронной почты.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока для повторного осмотра Объекта долевого строительства после устранения недостатков, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик в соответствии с законом № 214-ФЗ, по истечении 2 (двух) месяцев с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п. 5.3. Договора, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, Участнику долевого строительства заказным письмом направляется уведомление о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением оригинала одностороннего Акта приема-передачи.

Указанные меры (составление Одностороннего акта передачи) могут применяться Застройщиком только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении письменного уведомления Участником долевого строительства сообщения о необходимости принять объект, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в случае если истек срок хранения письма, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

5.9. Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, а также все расходы по их содержанию с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства, а если Акт не подписан Участником долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п. 5.6. Договора, то - с даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по правилам п. 5.8. Договора. При этом в случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п. 5.6. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства стоимость содержания Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п. 5.3. Договора, до даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

5.10. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения

и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено лично Участнику долевого строительства лично под роспись.

Участник долевого строительства обязан в течение 10-десятидневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомления о вручении), либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа от Участника долевого строительства на направленную информацию в установленный срок, либо, в случае возврата оператором почтовой связи, заказного письма, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

5.11. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем выражает свое согласие на раздел (выдел) Земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

5.12. Участник дает свое согласие Застройщику на изменение адреса Земельного участка, указанного в п. 1.2 настоящего договора. В случае изменения адреса Земельного участка новый адрес будет указываться в акте приема-передачи квартиры после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

5.13. У Участника при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Передача доли в праве общей долевой собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.2. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства **5 (Пять) лет** с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

При этом, гарантийный срок для инженерного и технологического оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет **3 (Три) года** со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте; гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

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

6.4. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникшей из гарантийных обязательств, указанных в п. 6.3 настоящего Договора.

6.5. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке участником долевого строительства Объекте долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 1 (один) календарный месяц. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

6.6. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства эксплуатации Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома в целом.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства».

7.1.1. Участник долевого строительства обязан внести денежные средства в счет Цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке Эскроу-агенте в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора

7.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления все документы и информацию в соответствии с перечнем, указанным в Федеральном законе № 214-ФЗ.

7.1.3. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

7.1.4. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.1.5. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков/дефектов в разумный срок.

7.1.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

7.1.7. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений (спутниковых антенн, наружных блоков сплит-систем, сушилок для белья), любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе остекление балконов/лоджий) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

В случае, если нарушение данного условия договора будет обнаружено Застройщиком проектной организацией, эксплуатирующей организацией или уполномоченными государственными органами, Участник долевого строительства обязан произвести работы по возврату переданного ему имущества, а также общего имущества многоквартирного дома в первоначальное состояние, либо оплатить работы Застройщика по восстановлению первоначального состояния имущества – по выбору Застройщика, в срок, не более 7 (семи) дней с момента предъявления соответствующего требования.

7.1.8. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.1.9. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве, а также дополнительных соглашений к нему, регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

7.1.10. По окончании строительства Жилого дома, в целях нормальной его эксплуатации Участник долевого строительства не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с Управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом строительства, по которому обязуется надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с

содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта строительства, либо в случае избрания иного способа управления Объектом строительства заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления Договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства- независимо от даты регистрации права собственности на объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с Управляющей компанией Договора управления либо Договора обслуживая-эксплуатации при избрании иного способа управления Объекта строительства не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком).

7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. Использовать полученные от Участника долевого строительства денежные средства в целях возмещения затрат, необходимых для строительства (создания) Помещения и общего имущества Здания, а также на оплату услуг Застройщика согласно условиям договора.

7.2.2. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

7.2.3. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.4. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

7.2.5. Застройщик обязан осуществить строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

7.2.6. Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства информацию о ходе строительства Объекта строительства и Объекта долевого строительства в нём.

7.2.7. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

7.2.8. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- а) разрешение на строительство;
- б) проектную документацию;
- в) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

7.2.8. В силу ст.36 ЖК не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Жилого дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик самостоятельно и по собственному усмотрению владеет, пользуется и распоряжается ими.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ

8.1. Участник долевого строительства вправе уступать свои права и обязанности по настоящему договору иным лицам за исключением права, указанного в пункте 8.4 настоящего договора при соблюдении условий, установленных настоящим договором, а также после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам, путем заключения трехстороннего Договора уступки прав требования, подписываемого Застройщиком, Цедентом и Цессионарием (далее- Договор уступки прав требований). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому Участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав по настоящему Договору.

8.2. Заключение Договора уступки прав требований по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Договор уступки прав требований по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Лицо, в пользу которого происходит уступка прав требования, обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации Договора уступки прав требования, предоставить зарегистрированный экземпляр договора Застройщику по адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской.

8.4. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

8.5. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему договору в нарушение положений п. 8.4. договора обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30% (тридцати процентов) от цены Договора, указанной в п. 4.2. договора.

8.6. Уступка прав требований по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

9. ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, установленную 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».

9.2. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

9.4. За просрочку необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.5. За просрочку необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

9.6. За просрочку необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

9.7. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п.п. 4.5, 5.4 настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает все убытки, понесенные Застройщиком.

9.8. В случае отказа от исполнения Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника (неисполнение /ненадлежащее исполнение Участником своих обязательств по Договору) последний обязан возместить Застройщику расходы, связанные с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы на рекламу Жилого дома, выплата вознаграждений третьим лицам, государственная пошлина за регистрацию договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора), в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика. При этом Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

9.9. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;

- 2) существенного изменения на основании требований законодательства и нормативных документов проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 3) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.
- 4) в случае нарушения Участником долевого строительства условий пунктов 7.1.1, 7.1.6, 7.1.7 настоящего Договора.

9.10. Если Участник не внес платежи на условиях, предусмотренных п. 4.5 настоящего Договора, и просрочка составила более чем 2 месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через 30 дней после письменного направления Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и последствиях неисполнения такого требования.

9.11. При неисполнении Участником требования по уплате цены договора и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения, либо при возврате заказного письма, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора на указанный в Договоре почтовый адрес. Внесенные Участником по настоящему Договору денежные средства подлежат возврату Участнику в течение 10 банковских дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратится с Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет Участника.

9.12. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника, кроме случаев, указанных в части 1. ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., ему возвращаются фактически внесенные денежные средства в течение 2 месяцев со дня государственной регистрации соглашения о расторжении Договора. По основаниям, предусмотренным частью 1. ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., денежные средства возвращаются в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора. По основаниям п. 1.1., части 1 ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора.

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

9.13. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства пени, предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

9.14. В случае нарушения Застройщиком, предусмотренного п. 5.2. настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере. В случае уклонения Участника долевого строительства Объекта от принятия объекта долевого строительства и составления Застройщиком одностороннего акта приемки в порядке, предусмотренном п. 5.8. настоящего договора, окончание периода просрочки исполнения обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства определяется днем составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

Неустойка, предусмотренная настоящим пунктом, при расторжении договора участия в долевом строительстве в связи с нарушением Застройщиком срока передачи Объекта уплате не подлежит.

9.15. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

9.16. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

9.17. За нарушение установленного законодательством РФ порядка по перепланировке, переустройству и техническому переоборудованию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

9.18. Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, связанные с нарушением им условий настоящего Договора

9.19. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада).

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемый Объект долевого строительства, в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта строительства и Объекта долевого строительства согласен.

10.2. Заклячая настоящий договор, Стороны не считают нарушением данного договора отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной в пределах 5 (пяти) %.

10.3. Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своей квартире осуществляет Участник долевого строительства.

10.4. 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, функционального назначения обособленных нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома, за исключением Объекта долевого строительства. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

10.5. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

10.6. Участник долевого строительства не возражает против раздела, объединения, перераспределения, земельного участка с кадастровым номером **23:47:0118055:6068**, а также дает согласие на раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство Жилого дома, других (другого) земельного участка под объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта.

10.7. В целях подключения Жилого дома к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Жилого дома и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Жилого дома, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства Жилого дома как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

10.8. Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая, сбор, запись, систематизацию накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (представление) персональных данных органу, осуществляющему государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", ПАО «Сбербанк» и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению

Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

10.9. Участник долевого строительства на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, и подтверждает, что дает такое согласие добровольно.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта строительства, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.3. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, никому не проданы, не заложены, под арестом и запретом не состоят.

11.4. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры, разногласия и претензии по настоящему Договору Стороны стремятся решить путем переговоров. При недостижении согласия Сторонами спор подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно, срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

11.8. При изменении реквизитов, платежных, почтовых и др. по настоящему Договору Стороны обязаны в течение 7 (семи) дней уведомить друг друга о произошедших изменениях. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов, несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.9. Если из контекста Договора прямо не вытекает иное, то термины, употребленные в единственном числе, могут предполагать множественное число и наоборот.

11.10. Настоящий Договор, а также любые изменения и дополнения к нему, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

11.11. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в ____ (_____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, Застройщику – один экземпляр, Участнику долевого строительства – _____ экземпляр.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «К-2»

350011, г. Краснодар, ул. Димитрова, 11/2,

Офис 207, тел. 8(861) 233-02-60

ОГРН 1202300069256

ИНН 2309175458 КПП 230901001

Р/с 40702810330000010498

Краснодарское отделение № 8619 ПАО

СБЕРБАНК г. Краснодар

БИК 040349602

к/с 30101810110000000602

Электронная почта: ooo-k-2@mail.ru

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ _____,

_____ года рождения, место рождения:

_____,

пол – _____, паспорт гражданина Российской Федерации серии _____ №

_____, _____ выдан

_____,

дата выдачи _____ г., код

подразделения _____, зарегистрирован по

адресу: _____.

тел.

email:

13. ПОДПИСИ СТОРОН.

13.1. Подписывая настоящий Договор Стороны, согласовывают все условия, содержащиеся как в самом договоре, так и приложениях к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под приложениями к договору не требуется.

Застройщик:

_____/Б.А. Нехай/
М.П.

Участник долевого строительства

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
№ _____ от «___» _____ г.

Техническая характеристика дома.

Объект - Жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по строительному адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской.

Техническая характеристика квартир - № _____

Виды работ, выполняемых Застройщиком в квартирах:

1. Монолитный каркас, стены, перекрытия;
2. Внутренние перегородки;
3. Установка входной металлической двери;
4. Сантехнические работы: подвод труб стояков горячей и холодной воды, установка отопительных приборов, приборов учета горячей и холодной воды на общий щиток (лестничная площадка);
5. Электроснабжение: подведено, без разводки, без установки розеток и выключателей. Щит учета электроэнергии в общем межквартирном коридоре (лестничная площадка);
6. Устройство кабеля интернета, телевидения, телефонного ввода на общий щиток (лестничная площадка);
7. Устройство и монтаж лифтов 100 %;
8. Окна и балконные двери – металлопластик;
9. Балконы и лоджии остекляются;
10. Отделочные работы:

Стены: в комнатах, коридорах, кухне – штукатурка;

полы: в комнатах, коридорах, кухне, на балконе (лоджии) – стяжка;

санузел, ванная комната- штукатурка стен из керамзитоблока и кирпича; полы- стяжка.

- места общего пользования, лестничные клетки, коридоры, помещения специального назначения отделяются по 100 % готовности в соответствии проектному решению.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к п.3.2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
№ _____ от «_____» _____ 2024г.

План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства,
подлежащего передаче Участнику долевого строительства

Литер __
__ подъезд, __ этаж

Примечание:

- граница кв. № _____ условно выделена полосой желтого цвета.