

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____**

город Краснодар

«____» _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФЛАГМАН» (ОГРН 1142311010820, ИНН 2311176025, КПП 231101001), именуемое в дальнейшем «Застройщик или ООО СЗ «ФЛАГМАН», в лице _____

_____, действующей на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____.19__ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____. г., код подразделения _____, СНИЛС № _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 60812 +/- 86,31 кв. м. кадастровый номер 23:43:0116030:3823, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Бытовое обслуживание, Объекты культурно-досуговой деятельности, Выставочно-ярмарочная деятельность, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), Среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. генерала Брусилова, 5, принадлежащий Застройщику на праве собственности, вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 23:43:0116030:3823-23/001/2020-1, 05.06.2020 16:42:36.

1.2. Жилой дом (Объект капитального строительства) – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. генерала Брусилова, 5 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

Наименование жилого дома в соответствии с проектной документацией и разрешением на строительство: «Жилой комплекс по улице имени генерала Брусилова в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Корректировка 2» 5-этап строительства Литер 1.2.

1.3. Объект, Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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, 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, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство: Разрешение на строительство № 23-RU23306000-6084-2022 от 21.03.2022г., выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

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

1.7. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас,

подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.8. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий 0,5, для балконов и террас 0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после технической инвентаризации (обмеров) произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

1.9. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном(ых) участке(ах) многоквартирного жилого дома (домов) и иных зданий (сооружений) на основании полученного разрешения на строительство.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии» или «ФЗ №214 ФЗ»).

2.2. 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.

2.3. В соответствии со ст. 3 ФЗ №214 ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 23-RU23306000-6084-2022 от 21.03.2022г., в редакции изменений, внесенных приказами № 173 от 04.05.2022г., № 370 от 19.08.2022г., № 481 от 18.10.2022г., № 396 от 03.07.2023г., выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

2.3.2. Правоустанавливающие документы на земельный участок: Договор купли-продажи от 04.02.2020, Договор купли-продажи от 11.02.2020, Договор купли-продажи от 12.02.2020, Договор купли-продажи земельного участка от 14.02.2020, Решение собственника о перераспределении земельных участков от 17.04.2020. Земельный участок, принадлежит Застройщику на праве собственности, вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 23:43:0116030:3823-23/001/2020-1, 05.06.2020 16:42:36.

2.3.3. Проектная декларация (включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства), размещенная (опубликованная) Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства на официальном сайте в сети Интернет <https://наш.дом.рф>

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3.1. - п. 2.3.3. настоящего Договора.

2.5. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома в рамках проектного финансирования АО «АЛЬФА-БАНК» на основании заключенного Кредитного соглашения № 07728L об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях от 27.12.2022 г.

В соответствии с п. 1.1. ч. 1 ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «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.

2.6. Участник долевого строительства уведомлен, что Земельный участок, указанный в п. 1.1. Договора передан в залог АО «АЛЬФА-БАНК» по Договору об ипотеке №07728Z001 от 27.12.2022г., заключенному в г. Москва в обеспечение возврата кредита по Кредитному соглашению № 07728L об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях от 27.12.2022г., предоставленного АО «АЛЬФА-БАНК» Застройщику на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома.

2.7. Земельный участок, указанный в п. 1.1. 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 (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект.

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

Литер	1.2.
Условный номер	*
Назначение	Нежилое помещение (кладовая)
Подъезд (блок секция)	*
Этаж	*
Общая площадь нежилого помещения (проектная, кв.м.)	*
Количество помещений в составе Объекта долевого строительства	*

(далее – «Нежилое помещение», «Кладовая», «Объект долевого строительства», «Объект»)

3.3. По окончании строительства Объекту и Жилому дому будут присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.4. Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в пункте 3.2. договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в составе которого находится Объект. При этом Стороны договорились, что характеристики Объекта долевого строительства, указанные в пункте 3.2. настоящего Договора, являются проектными и любые площади Объекта будут уточняться на основании данных технического паспорта на Объект по данным технической инвентаризации (обмеров) произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации. Указанные изменения Объекта долевого строительства фиксируются Сторонами в Передаточном акте Объекта долевого строительства (далее по тексту «Акт приема-передачи») и отдельными соглашениями к настоящему договору не оформляются.

Технические характеристики Объекта и Технические характеристики Жилого дома указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора надлежащим образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома и всех его этапов строительства, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора. Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, размещенной в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ, в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>.

3.5. Установка электрических плит, сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производится Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи.

3.6. Технические характеристики элементов внутренней отделки и комплектации Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, указаны в Приложение № 1 к настоящему Договору.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане дома – его расположение на этаже по отношению к другим объектам недвижимости (квартирам и нежилым помещениям) и планировка определены в соответствии с проектной документацией и указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Технические характеристики объекта капитального строительства (жилого дома) указаны в Проектной декларации, размещенной (опубликованной) Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства на официальном сайте в сети Интернет <https://наш.дом.рф>

Краткие проектные характеристики объекта капитального строительства «Жилой комплекс по улице имени генерала Брусилова в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Корректировка 2» 4- этап строительства Литер 1.1: площадь жилого здания: 24801,88 (кв. м); площадь участка 60812 (кв. м); строительный объем: 99699,13 (куб. м), в том числе подземной части: 8032,65 (куб. м.); количество этажей 10 (шт.); площадь застройки – 3052,31 кв. м., количество подземных этажей: 1 (шт.), материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергетической эффективности здания – «D» (нормальный класс), класс энергосбережения здания – «С+» (нормальный класс), сейсмостойкость – 7 баллов. Иные показатели: количество квартир 367 шт. из них: однокомнатных – 225 шт., двухкомнатных – 99 шт., трехкомнатных 43 - шт., количество внеквартирных хозяйственных кладовых – 299 шт., площадь внеквартирных хозяйственных кладовых – 1184,05 кв.м.

3.7. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

3.8. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора (в том числе согласно п. 4.1., п.4.2., п. 4.4., п. 4.5., п.4.6. 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 Договора составляет // (///) рублей **00 копеек**, НДС не облагается. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанного в п. 4.2 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет /// (///) рублей **00 копеек**, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

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

4.4. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Объекта долевого строительства по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Объекта долевого строительства, которая будет установлена в техническом паспорте после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по результатам технической инвентаризации (обмеров) произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации, в связи с чем, Стороны Договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

В случае расхождения фактической и проектной площадей Объекта долевого строительства Стороны производят перерасчет стоимости Объекта долевого строительства, исходя из цены его 1 (одного) квадратного метра, указанной в пункте 4.2. настоящего Договора, и производят взаиморасчеты. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного жилого дома для расчетов не принимается. Указанные в настоящем пункте изменения параметров Объекта долевого строительства считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства). Оформление дополнительных соглашений и согласий не требуется.

4.5. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади Объекта на цену одного квадратного метра Объекта, указанную в пункте 4.2 Договора, после получения Застройщиком результатов технической инвентаризации (обмеров) произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации путем составления и подписания Сторонами Акта приема-передачи с фактическими данными соответствующего Объекта. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с пунктом 1.8. Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.6, 4.7 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи на Объект. Оформление дополнительных соглашений и согласий не требуется.

4.6. Если по результатам технической инвентаризации (обмеров) на основании технического паспорта Фактическая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта, указанную в пункте 3.2 настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику за счет собственных средств сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в пункте 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика (в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику). Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести на счет эскроу до подписания Акта приема-передачи Объекта.

Участник обязуется осуществить окончательный расчет в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Уведомления от Застройщика. Порядок надлежащего Уведомления Стороны определили в Разделе 13 настоящего Договора.

4.7. Если по результатам технической инвентаризации (обмеров) на основании технического паспорта Фактическая площадь, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с пунктом 1.8. Договора, будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в пункте 4.2. Договора. Возврат в результате описанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях по указанным в письменном заявлении Участником банковским реквизитам в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта и получения заявления Участника о возврате денежных средств с указанием банковских реквизитов Участника, либо иным согласованным Сторонами способом.

4.8. В случае изменения проектной документации на нежилое помещение, указанное в п. 3.2. настоящего договора, в пределах не более 5% от площади нежилого помещения, Участник подтверждает свое согласие на такое изменение. Оформление дополнительных соглашений и согласий не требуется.

В случае изменения проектной документации на нежилое помещение, указанное в п. 3.2. настоящего договора, в пределах от 5% до 10% от площади нежилого помещения, Застройщик уведомляет об этом Участника. При неполучении Застройщиком ответа от Участника в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения такого уведомления, Стороны считают, что согласие Участника получено. Оформление дополнительных соглашений производится по требованию Участника. Порядок надлежащего Уведомления Стороны определили в Разделе 13 настоящего Договора.

4.9. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, с использованием счета эскроу, открываемого в уполномоченном банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления эскроу-агентом Застройщику (бенефициару) в соответствии с действующим законодательством, на следующих условиях:

Эскроу-агент:

-наименование банка -АО "АЛЬФА-БАНК"
-фирменное наименование банка -АО "АЛЬФА-БАНК"
-место нахождения-107078, МОСКВА УЛ. КАЛАНЧЕВСКАЯ, 27
-ИНН 7728168971
-ОГРН 1027700067328
-БИК 044525593
-К/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО
-адрес-107078, МОСКВА УЛ. КАЛАНЧЕВСКАЯ, 27
-телефон- (495) 974 2515, (495) 797 3160, (495) 620 9191
-адрес электронной почты: AIL@ALFABANK.RU
-Операционный офис "Краснодарский" АО Альфа-Банк:
-адрес: 350004 г. Краснодар ул. Красных Партизан, 525
-адрес электронной почты: KRASNODAR@ALFABANK.RU
-контактный телефон: (861)219-25-25, (861)259-15-96, факс (861)259-15-97

Депонент: _____ (Ф.И.О.)

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФЛАГМАН» (ООО СЗ «Флагман»).

Депонированная сумма: составляет /// (///) рублей 00 копеек

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее «30» июня 2026г., который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в Договоре.

Срок перечисления Участником долевого строительства (депонентом) суммы депонирования (цены настоящего договора в соответствии с п. 4.1.): оплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке и сроки:

- платеж в размере ****,00 (****) рублей 00 копеек – Участник долевого строительства (депонент) обязуется внести на счет эскроу за счет собственных средств не позднее 5-и (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

- платеж в размере ***,00 (****) рублей 00 копеек – Участник долевого строительства (депонент) обязуется внести на счет эскроу за счет собственных средств в срок до – ***.

4.10. Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка о зачислении соответствующих денежных сумм и иными платежными документами. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на счет эскроу.

4.11. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.12. Ввиду того, что на момент заключения Договора расчет между Сторонами не произведён, согласно пункту 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона на указанный Объект в п. 3.2. (на имущественные права) до момента ввода в эксплуатацию Жилого дома, в пользу Застройщика не возникает.

4.13. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за нежилое помещение номер ____ по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____.20__ г., НДС не облагается».

4.14. По настоящему договору Застройщиком может производиться субсидирование ипотеки Участника по отдельному договору, заключенному Застройщиком с банком Участника, предоставившего кредитные средства для приобретения Объекта.

4.15. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, получением технической и иной документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) третьим лицам либо сторонним организациям, а также удержание комиссии Банком при перечислении цены Договора, указанной в разделе 4 настоящего Договора, производятся за счет Участника долевого строительства. Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Участник (Депонент).

4.16. 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.

Участник долевого строительства настоящим уведомлен о возможном изменении Банка Эскроу-агента в связи с чем обязуется подписать и зарегистрировать дополнительное соглашение к настоящему договору в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика об изменении Банка Эскроу-агента.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Срок окончания строительства **4 квартал 2025г. (не позднее 31.12.2025г.)**. Подтверждением факта окончания строительства является получение в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе ввести Многоквартирный дом в эксплуатацию и передать Участнику Объект долевого строительства в более ранний срок.

5.2. Срок передачи застройщиком участнику долевого строительства указанного в настоящем договоре Объекта долевого строительства устанавливается в течение 3 (трех) месяцев от даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию (не позднее «31» марта 2026г.). Застройщик вправе передать Участнику Объект долевого строительства в более ранний срок, уведомив Участника об этом не позднее, чем за один месяц.

5.3. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту (далее – «Акт приема-передачи»). При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику подлежит передаче общее имущество в Жилом доме, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством РФ, без составления отдельного акта приема.

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Участник долевого строительства обязан ознакомиться с содержанием инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, а также соблюдать все требования, содержащиеся в ней.

Застройщик уведомляет Участника не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия объекта долевого строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в настоящем Договоре. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса, паспортных данных, номера телефона несет Участник.

5.4. Участник обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика (п. 5.3. настоящего договора), прибыть по адресу, указанному в уведомлении, для принятия Объекта и подписания передаточного акта. При отсутствии «Существенных дефектов» Участник обязуется принять Объект и подписать передаточный акт.

5.5. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник 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 законодательными и нормативными актами РФ.

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

5.7. Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и общего имущества Жилого дома не является основанием для отказа Участника от приемки Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта (акта приема-передачи). Любые несущественные недостатки подлежат устранению Застройщиком на основании письменного обращения Участника 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 соответствующем Акте устранения недостатков (дефектов).

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 законодательными и нормативными актами РФ.

5.8. В случае если в Объекте долевого строительства имеются какие-либо существенные дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта долевого строительства Участнику, 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 90 (девяносто) 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 вправе отказаться от приемки Объекта и, соответственно, подписания Передаточного акта до устранения таких «Существенных Дефектов». При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение «Существенных дефектов».

В случае если Участник отказался от подписания Передаточного Акта в связи с наличием «Существенных Дефектов», то после их устранения процедура приемки Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии «Несущественных Дефектов») процедура приемки Объекта не повторяется, а факт устранения «Существенных дефектов» подлежит отражению в соответствующем Акте устранения недостатков (дефектов).

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

5.9. Участник не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в связи с наличием несущественных дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта по назначению – далее «Несущественные Дефекты». Такие дефекты подлежат указанию в Акте о выявленных несущественных недостатках (дефектный акт) и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 45 (сорока пяти) дней с даты подписания Сторонами такого Акта о выявленных несущественных недостатках (дефектный акт). Стороны договорились, что срок, установленный в настоящем пункте согласован в соответствии с требованиями ч. 6 ст. 7 ФЗ 214-ФЗ.

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

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

- 1). Указание на наличие «Несущественных дефектов» (п. п.5.7., п. 5.9. настоящего Договора);
- 2). Расхождение фактической площади Объекта, указанной в Передаточном акте относительно проектной площади указанной в п. 3.2. Договора в пределах, установленных в п. 4.8. 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) «Многоквартирного жилого дома», «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; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

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

5.11. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления, предусмотренного п. 5.3. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.12. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.11. настоящего Договора, Участник в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком, оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Подземной парковки соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта

5.13. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику 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.

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

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

5.16. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, исчисляемый с даты письменного обращения Участника долевого строительства.

6.3. Свидетельство о надлежащем качестве Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, полученное Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке.

6.4. Гарантийный срок на Объект по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 (пять) лет с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Перечень технологического и инженерного оборудования указывается в инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на оконные блоки, входные двери, на отделочные работы и элементы внутренней отделки, указанной в Приложении № 1 к настоящему договору, не может превышать гарантийный срок,

установленный на них производителями (поставщиками) и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта Объекта долевого строительства.

6.4.1. Гарантийный срок на внутреннюю отделку (при ее наличии) Объекта долевого строительства составляет 6 (шесть) месяцев, Застройщик несет ответственность за недостатки внутренней отделки (ремонта), обнаруженные в пределах гарантийного срока, кроме недостатков, которые произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, усадки, в том числе за усадочные трещины такого Объекта, ненадлежащего ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта Объекта долевого участия в Объекте капитального строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа и/или нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку, переоборудование), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не несет ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в пределах гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими соответствующие разрешения, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектной документацией на Объект капитального строительства, производил изменения в системе электроснабжения Объекта долевого строительства.

6.6. 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.

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

6.8. В случае обнаружения недостатков качества Объекта долевого строительства в гарантийный период, Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков.

Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, а в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

Только при отказе Застройщика от составления или подписания акта обнаруженных недостатков в течение 10 (десяти) рабочих дней, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

6.9. Застройщик обязан приступить к устранению выявленных недостатков с момента получения от участника долевого строительства письменного требования. Разумный срок на безвозмездное устранение недостатков в соответствии со ст. 20 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" не может превышать 45 дней. В случае устранения недостатков участник долевого строительства не будет иметь к Застройщику требований, касающихся возмещения морального вреда, неустойки и убытков.

6.10. 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.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника долевого строительства:

7.1.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном разделом 4 Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2. С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Передаточного акта и согласно п. 5.3. и 5.4.

7.1.3. Участник с момента подписания Передаточного акта самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

7.1.4. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.5. После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 1 (одного) месяца зарегистрировать право собственности на Объект и после получения выписки ЕГРН о государственной регистрации права представить его копию Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

7.1.7. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате регистрации права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, другие платежи, которые могут быть необходимы оформления Объекта в собственность Участника, Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, Банковские комиссии, доверенности и иные расходы.

7.1.8. По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

7.1.9. До подписания Передаточного акта отношении Объекта долевого строительства и полной оплаты Цены Договора не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь, работы по перепланировке, возведению перегородки внутри Объекта долевого строительства, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

7.1.10. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, утвержденного главным архитектором города, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий) не соответствующих проектному решению.

7.1.11. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ в нежилом помещении, не причинять вреда общему имуществу (фасад здания, лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

7.1.12. Участник долевого строительства обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства, в том числе дает согласие на установку, размещение и использование металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

7.1.13. В случае если Участником планируется вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Жилого дома, получить перед осуществлением такой деятельности письменное согласие Застройщика. При этом Участник обязан указать, какие виды рекламной деятельности им будут осуществляться.

7.1.14. Участник долевого строительства обязуется использовать Объект долевого строительства исключительно по его целевому назначению в качестве хозяйственной кладовой для личных, семейных, домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской и иной коммерческой деятельности.

7.1.15. Участник долевого строительства обязуется не использовать Объект долевого строительства для хранения пожаровзрывоопасных и легковоспламеняющихся веществ, а также горюче-смазочных материалов.

7.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом о долевом участии.

7.2. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел/межевание, любые сделки, регистрационные действия, а также на повторный залог земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора. При разделе/выделе/межевании земельного участка Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом долевого строительства и территорией для его благоустройства.

7.3. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующие подготовку и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в том числе на раздел земельного участка.

7.4. При изменении ключевой ставки Банка России и /или ставки рефинансирования, увеличения стоимости строительных материалов более чем на 10 % по сравнению с существовавшими на момент заключения договора, резкого роста курса валют, а также в иных случаях по обоснованному мнению Застройщика, которые повлияли на увеличение стоимости строительства Объекта, Застройщик вправе в одностороннем порядке потребовать соразмерного изменения стоимости объекта долевого строительства, что оформляется подписанием соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору. В случае несогласия Участника долевого строительства с подписанием дополнительного соглашения об изменении цены Договора Застройщик вправе в одностороннем судебном порядке, досрочно расторгнуть настоящий договор. Возврат внесенных Участником на счет эскроу денежных средств осуществляется уполномоченным банком

после получения от органов Росреестра сведений о погашении в ЕГРН записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

7.5. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку фасада Объекта капитального строительства, внутренних помещений Объекта долевого строительства, мест общего пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, замены конструкций и назначения помещений, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

До оформления права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (установку, замену, перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования в том числе запрещено производить разводку инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, возведение внутриквартирных перегородок, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.).

После оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном законодательством РФ порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами и органами местного самоуправления.

7.6. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных в п. 7.5., п. 7.1.9., п. 7.1.10., п. 7.1.11. настоящего Договора работ, 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 процентов от цены, указанной в п. 4.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

7.7. В качестве депонента Участник долевого строительства обязуется открыть не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации 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. 4.9. Договора. Уполномоченным банком является акционерное общество «АЛЬФА-БАНК», место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, 27,

Филиал «РОСТОВСКИЙ» АО "АЛЬФА-БАНК"

ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, БИК 046015207, Корр. счет: 30101810500000000207

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет расходы по открытию и обслуживанию счета эскроу в уполномоченном банке.

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

7.8. Обязанности Застройщика:

7.8.1. Обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, предусмотренном проектной и разрешительной документацией.

7.8.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.8.3. Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.8.4. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания и не требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

7.8.5. На свое усмотрение, без доверенности, вести дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

7.8.6. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или Одностороннего передаточного акта.

7.9. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

7.10. В соответствии с п.п. 494, 479 Решения городской Думы Краснодара «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар» Застройщик предоставляет количество машино-мест для бесплатного размещения гостевых автостоянок, а также обеспечивает платное предоставление автостоянки (автостоянок) в радиусе пешеходной доступности.

Парковочные места постоянного хранения не являются общим имуществом в многоквартирном доме.

7.10.1. Предоставление Застройщиком парковочных мест для постоянного хранения транспортных средств и установка парковочной системы не включены в цену договора, указанную в п. 4.1. настоящего Договора.

Установка парковочной системы производится после получения Застройщиком соответствующего заявления Участника на основании заключённого Сторонами отдельного соглашения и уплаты Участником на расчётный счёт Застройщика установленных вышеуказанным соглашением денежных средств.

7.11. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства или иному документу о передаче (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник несет бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивает коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, несет расходы на содержание Объекта долевого строительства, включая услуги и расходы на содержание общего имущества Многоквартирного жилого дома и придомовой территории, пропорционально своей доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома и Жилого комплекса «Зеленая территория», а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием и эксплуатацией Объекта долевого строительства.

7.12. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного жилого дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, то при наступлении подобного случая Участник долевого строительства обязуется производить оплату коммунальных платежей на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

7.13. В случае, если Участником долевого строительства при оплате стоимости объекта долевого строительства ошибочно осуществлен перевод на неверные банковские реквизы, влекущий за собой выплату Застройщиком комиссии банку за их возврат, Участник долевого строительства обязуется в течении 3-х дней с момента получения такого уведомления от Застройщика возвратить требуемую сумму на расчетный счет.

7.14. Права Участника:

7.14.1. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Объекта Участнику, постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Участник после проведения государственной регистрации его права собственности на Объект вправе представить в орган регистрации прав указанный в п. 2 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подлинный экземпляр настоящего Договора для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

7.15. Права Застройщика:

7.15.1. Застройщик оставляет за собой право по своему усмотрению без согласования с Участником вносить изменения и дополнения в проектную и рабочую документацию Объекта, производить замену материалов, используемых при строительстве, в том числе изменять модель, марку, серию, артикул оборудования без изменения цены Договора. Заключение дополнительного соглашения с Участником не требуется.

7.15.2. При отсутствии выявленных Участником недостатков Объекта реализовать Объект в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта.

7.15.3. Застройщик в надлежащем порядке регистрирует право собственности на наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, ливневой канализации, газоснабжения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи другие подобные сети), ТП, БТП, КНС, накопительная емкость, накопительный резервуар ливневых вод и другие объекты и имущество не входящие в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном жилом доме. Застройщик вправе от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим организациям такие сети, объекты и имущество.

7.15.4. 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.

7.15.5. После ввода в эксплуатацию Жилого комплекса «Зеленая территория» Застройщик вправе от своего имени и по своему усмотрению передать в муниципальную собственность для последующей эксплуатации и содержания за счет муниципального бюджета земельные участки, части земельных участков на которых расположены, зоны благоустройства, зеленые зоны, спортивные зоны, зоны отдыха, аллеи, скверы, парки в том числе все вспомогательное имущество и принадлежности, в том числе малые архитектурные формы, объекты видео наблюдения, объекты озеленения, зеленые насаждения и деревья, ограждения, шлагбаумы, фонари и системы освещения, системы полива, спортивный инвентарь и оборудование, игровое оборудование, лавочки, урны и т.п. имущество (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. До полной уплаты Цены Договора Участник не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом –

отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем третьим лицам) без предварительного письменного согласия Застройщика (за исключением возникновения ипотеки в силу закона). Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, направить письменный запрос Застройщику о согласовании планируемой уступки права.

8.2. Уступка прав (требований), вытекающих из настоящего Договора, третьим лицам запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и исключительно после письменного согласования предстоящей уступки права (требования) с Застройщиком и получения его письменного согласия.

8.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и до момента подписания Сторонами передаточного акта или составления иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.5. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации. О государственной регистрации перехода права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки права обязан в письменной форме уведомить об этом Застройщика путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления непосредственно в офис Застройщика оригинала Договора уступки с отметками уполномоченного органа о проведенной его государственной регистрации, копию паспорта нового Участника долевого строительства и номера телефона.

8.6. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

8.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора, оплаты им Цены договора и получения письменного согласия Застройщика на уступку, до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

8.8. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям 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 Закон № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования по неустойке и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких-либо ограничений в принятии такого решения. В случае совершения Участником долевого строительства уступки права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору без согласия Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от Окончательной цены договора.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. 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, эмбарго, действия государственных органов, органов местного самоуправления).

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

9.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

9.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

В момент заключения настоящего Договора, Застройщиком разъяснены Участнику права в части обращения последнего за защитой прав в судебном порядке по правилам статьи 17 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» и статьи 29 Гражданского процессуального кодекса РФ. При этом Стороны пришли к обоюдному соглашению о том, что в случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика (договорная подсудность) на основании статьи 32 ГПК РФ с учетом правовой позиции, выраженной Конституционным Судом РФ в Определении от 23 марта 2010 года № 388-О-О.

10.2. Учитывая достигнутую договоренность, Участник подтверждает, что данное условие не ограничивает право потребителя на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности, согласованной в индивидуальном порядке сторонами при подписании (заключении) настоящего договора, что соотносится с частью 2 статьи 17 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» и частью 7 статьи 29 Гражданского процессуального кодекса РФ.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

11.6. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком.

11.7. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Участника в случае, если применялось субсидирование ипотеки согласно п. 4.14. настоящего Договора, Участник обязан возместить Застройщику денежные средства, оплаченные банку, как понесенные убытки.

11.8. В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора.

11.9. За нарушение срока, указанного в п. 8.5. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000,00 (десять тысяч) рублей.

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

11.11. За изменение фасада Объекта капитального строительства путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

Оплата штрафа не освобождает Участника долевого строительства от обязанности привести фасад Объекта капитального строительства в первоначальное состояние.

В случае невыполнения Участником долевого строительства обязанности по приведению фасада в первоначальное состояние, Застройщик вправе самостоятельно произвести демонтаж любых наружных устройств, установленных Участником долевого строительства, с последующим возложением затрат на Участника долевого строительства.

Условия настоящего пункта договора действуют в течение 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

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

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.
- 3) в случае нарушения Участником долевого строительства условий пунктов 7.1.1, 7.1.2, 7.1.9., 7.1.10 настоящего Договора.

4) расторжения договора финансирования объекта, указанного в п.1.2. настоящего договора, между Банком и Застройщиком. Возврат денежных средств осуществляется уполномоченным банком, в котором открыт счет эскроу участника долевого строительства, в порядке, предусмотренном 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".

11.13. При расторжении в одностороннем порядке договора, стороны обязаны письменно уведомить друг друга об этом не менее чем за 30-ть календарных дней.

11.14. «Застройщик» не является налоговым агентом «Участника долевого строительства» по обязательствам уплаты налога на доходы физических лиц и подачи налоговой отчетности в рамках всех взаимоотношений по данному договору и происходящих из него (как по прямым обязательствам, так и по обязательствам, начисленным в рамках санкций за нарушение условий договора). Все вышеуказанные обязательства перед ФНС России «Участник долевого строительства» несет самостоятельно.

11.15. 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.

11.16. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии виновных действий Застройщика, уплаченные Участником долевого строительства денежные средства в счет оплаты цены Договора, возвращаются с удержанием суммы фактически понесенных Застройщиком расходов, указанных в п. 4.1. настоящего договора, связанных с исполнением обязательств по данному договору 10% от уплаченной Участником долевого строительства суммы (но не менее 100 000 рублей) в течение 90 (девяноста) дней со дня заключения соглашения о расторжении.

11.17. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии виновных действий Застройщика, либо по инициативе Застройщика, при отсутствии оплаты со стороны Участника долевого строительства по Договору, либо при наличии оплаты менее 100 000 рублей, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику 100 000 рублей в счет компенсации упущенной выгоды Застройщика в течение периода, когда Объект (права требования на Объект) по настоящему договору не участвовали в гражданском обороте в связи с его резервированием за Участником долевого строительства, что привело к потере потенциальных приобретателей данного Объекта (прав требования на Объект). Данная сумма компенсации не является, ни штрафом, ни неустойкой и снижению не подлежит. При расторжении настоящего договора условия пунктов 11.16, 11.17. настоящего Договора сохраняют свою силу до полного исполнения Участником долевого строительства своих обязательств.

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 «Зеленая территория» 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 Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества ЖК «Зеленая территория» строящегося в рамках реализации комплексной застройки территории в соответствии с проектом планировки территории, утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 01.02.2013 №858 «Об утверждении проекта планировки территории жилого района, в границах улиц Снежной, Лесопосадочной в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар». После ввода в эксплуатацию Жилого комплекса «Зеленая территория» бремя содержания общего имущества жилого комплекса, 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» и «кладовых»), парковочных мест («машино-мест») соразмерно доли каждого в праве общей собственности жилого комплекса, начиная с даты подписания акта о передачи объекта долевого строительства, что указывается отдельной строкой в счетах/квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг.

12.3. Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на/на то, что/с:

12.3.1. Застройщиком могут быть внесены изменения в границы земельного(ых) участка(ов), указанного(ых) в п.1.1. настоящего Договора, способами, предусмотренными действующим законодательством, в том числе путем изменения градостроительного плана земельного участка; - раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка, участка необходимого для эксплуатации иных объектов (инженерные сети, ТП, БКТП, КНС, накопительная емкость, накопительный резервуар ливневых вод и другие объекты и имущество и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта долевого строительства, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям; - передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (ТП, БКТП, КНС, накопительная емкость, накопительный резервуар ливневых вод и другие объекты и имущество и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома, Жилого комплекса «Зеленая территория» в государственную, муниципальную собственность, в частную собственность, в собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям, в том числе на безвозмездной основе; в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе.

12.3.2. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. ст. 345, 346 Гражданского кодекса РФ, подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в выписках из ЕГРН об образуемых земельных участках при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделения из земельного участка) земельного(ых) участка(ов), указанного(ых) в п.1.1. настоящего Договора, оформление прав на образованные земельные участки, а также Участник долевого строительства дает письменное согласие на изменение проектных решений, параметров Многоквартирного жилого дома по результатам изменения проектной документации, перечисленных в данном пункте. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получение отдельного согласия Участника долевого строительства. Вместе с тем, Участник долевого строительства обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

12.4. Стороны достигли соглашения о том, что Застройщик имеет право:

12.4.1. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, не затрагивающие Объект долевого строительства, изменения проектной документации в отношении общего имущества Объекта капитального строительства, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа в Объект долевого строительства и т.п.); любые изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Объекта капитального строительства; изменение цветовых решений фасада Объекта капитального строительства; замены материалов, конструкций, оборудования Объекта капитального строительства, а также назначения обособленных нежилых помещений; изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях производится путем внесения советующих изменений в проектную декларацию на Объект капитального строительства, опубликованную в соответствии с действующим законодательством или путем размещения соответствующих документов, отражающих произведенные изменения в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством.

Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе вносить изменения в проектную и градостроительную документацию. Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что изменения конструктивных решений, конфигураций, площади объекта долевого строительства Стороны не признают существенными, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

12.4.2. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, свое согласие на объединение земельного участка, перераспределение земельного участка, раздел земельного участка и выдел из земельного участка других (другого) земельных участков под строящийся Объект капитального строительства и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки и т.п.), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта капитального строительства, и/или в целях ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию (отдельных этапов и/или очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика и/или иных лиц на образуемые (измененные) земельные участки. Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, на постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

12.5. Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства,

вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения в отношении общей площади Объекта долевого строительства в Объекте капитального строительства и/или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта капитального строительства, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Объекте капитального строительства и/или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта капитального строительства и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Объекта капитального строительства, изменения решений отделки помещений общественного назначения, количества входов, а также изменения элементов благоустройства придомовой территории.

Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

12.6. Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику на передачу инженерных сетей, ТП, БКТП, КНС, накопительная емкость, накопительный резервуар ливневых вод и другие объекты и имущество и т.п.) и иных инженерных объектов обслуживающих Объект капитального строительства, входящих в состав общего имущества Объекта капитального строительства, а также земельных участков и частей земельных участков, путем заключения договора купли-продажи/аренды за цену по своему усмотрению и/или непосредственной передачи на баланс специализированных предприятий города Краснодар, Краснодарского края, для их дальнейшей эксплуатации и обслуживания.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом от 27.02.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Также Участник дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных всем лицам, упомянутым в настоящем Договоре, в целях его надлежащего исполнения. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник 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 г. №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: www.flagmankrd.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 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.

13.5. Стороны соглашаются, что если в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

13.5.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

13.5.1.1. день передачи уведомления Участнику лично и/или его представителю нарочно, с отметкой о вручении, в офисе Застройщика;

13.5.1.2. день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомления о вручении.

13.5.2. Применительно к иным условиям настоящего Договора, днем уведомления Участника долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику лично, либо его представителю с отметкой о получении в офисе Застройщика, или седьмой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения, либо в день направления на электронную почту Участника по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

13.6. Участник настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в настоящем Договоре (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправок с оттиском КППШ ОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

13.7. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

13.8. Настоящий договор, все изменения/дополнения к нему и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации уполномоченным органом.

13.9. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; пол, возраст; дата и место рождения; гражданство; паспортные данные/данные документа, удостоверяющего личность; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; номера контактных телефонов и адресов электронной почты; семейное положение, сведения о составе семьи; иные персональные данные.

Застройщик вправе производить обработку указанных персональных данных в целях заключения и исполнения настоящего договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч. на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства выражает письменное согласие на возможную передачу указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках исполнения настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства выражает письменное согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте договора после исполнения настоящего договора в течение 5 (пяти) лет, с целью выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства, контроля качества переданного Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

13.10. 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 г. № 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.

13.11. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемыми частями:

- Приложение № 1 – Характеристики Объекта долевого строительства.
- Приложение № 2 – Расположение и планировка Объекта долевого строительства.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ФЛАГМАН»

(ООО СЗ «Флагман»)

ОГРН 1142311010820,

ИНН 2311176025, КПП 231101001

Адрес (место нахождения):

350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им.

Атарбекова, д. 1/1, помещ. 20

Телефон: 8 (861) 299-50-50

Отдел продаж: 8-800-555-10-11

Электронная почта: service@flagmankrd.ru

Сайт: www.flagmankrd.ru

Специальный счет: 40702810826020013762

Филиал «РОСТОВСКИЙ» АО "АЛЬФА-БАНК"

ИНН 7728168971

ОГРН 1027700067328

БИК 046015207

Корр. счет: 30101810500000000207

Застройщик:

ООО СЗ «ФЛАГМАН»

_____/_____/_____

Участник:

Гражданин РФ

_____(Ф.И.О.)

____.____.____ года рождения,

место рождения: _____,

пол: _____,

паспорт (серия номер): _____,

выдан: _____,

дата выдачи: _____.____.____ г.,

код подразделения _____,

зарегистрирован по адресу:

_____,

СНИЛС: _____,

Тел. _____

Электронная почта: _____

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____ **Ф.И.О.**

Характеристики Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства со следующими Техническими характеристиками элементов внутренней отделки и комплектации Объекта долевого строительства (хозяйственной кладовой):

- выравнивание каменных и ж/б монолитных стен проектом не предусмотрено.
- ж/б потолки (плита перекрытия) без отделки.
- устройство стяжки пола проектом не предусмотрено.
- монтаж системы отопления проектом не предусмотрено.
- монтаж системы вентиляции, согласно проекта.
- монтаж системы горячего и холодного водоснабжения проектом не предусмотрено.
- монтаж системы канализации проектом не предусмотрено.
- монтаж системы электроснабжения, согласно проекта.
- установка пожарных извещателей в помещениях, согласно проекта.
- устройство кабеля радиофикации проектом не предусмотрено.
- устройство интернет кабеля проектом не предусмотрено.
- двери не устанавливаются.

Застройщик:
ООО СЗ «ФЛАГМАН»

Участник долевого строительства:

_____/_____/

_____**Ф.И.О.**

Расположение и планировка Объекта долевого строительства

Примечание: цветовой заливкой выделены границы Объекта долевого строительства - нежилого помещения (кладовой) в Многоквартирном доме

Многоквартирный дом: жилой дом в «Жилом комплексе по улице имени генерала Брусилова в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Корректировка 2» 5-этап строительства Литер 1.2, находящийся по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. генерала Брусилова, 5, количество этажей – 10, в том числе подземных этажей – 1

Объект долевого строительства: нежилое помещение (кладовая), условный (проектный) № ____, назначение нежилое, расположено на ____ этаже, в подъезде (блок-секции) ____ по часовой стрелке от входа.

Застройщик:
ООО СЗ «ФЛАГМАН»

Участник долевого строительства:

_____/_____/

_____**Ф.И.О.**