ДОГОВОР № __
участия в долевом строительстве

г. Анапа «____» _____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОБД-Инвест-1», (ИНН: 2310234490, ОГРН: 1232300056504) в лице генерального директора Терентьева Олега Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, пол - _____, _____ года рождения, место рождения - _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: г._____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **«Многоэтажный жилой дом литер 28, жилой застройки «Горгиппия», микрорайон №2а, в городе-курорте Анапе Краснодарского края. 1 этап строительства»**, расположенный по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город-курорт Анапа, г.Анапа, бульвар Эллада (далее – «дом») и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать **«объект долевого строительства»** (далее именуемый «Объект») Участнику долевого строительства, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить в предусмотренный настоящим договором срок обусловленную цену и принять в установленном порядке Объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2. Застройщик осуществляет строительство дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, на основании разрешения на строительство № 23-37-6-2024 от 06.02.2024 года, выданного Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа, на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1003000:9884, общей площадью 23434 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка; обслуживание жилой застройки (встроенно-пристроенные помещения общественного назначения); коммунальное обслуживание (БКТП), расположенном по адресу: Краснодарский край, р-н Анапский, г.Анапа, бул. Эллада.

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:9884 предоставлен Застройщику на праве аренды на основании договора от 04.12.2023 года о передаче прав и обязанностей по договору № 23-09/6626 аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 11.12.2023 года, запись государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №23:37:1003000:9884-23/228/2023-11); договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 23-09/6626 от 23.08.2023 года (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 28.09.2023 года, запись государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости №23:37:1003000:9884-23/228/2023-9).

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение: **квартира № ___,** этаж **____,** подъезд **____,** жилых комнат **____,** проектная (плановая) **площадь *квартиры*** (общая/жилая) - **_____.**

Окончательная площадь объекта долевого строительства: ***квартиры*** (общая/жилая) ___ ***балкона*** (общая), определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным организации технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.

Местоположение объекта на плане дома указано в Приложении № 1 к настоящему договору.

Наличие элементов внутренней отделки и элементов комплектации указаны в проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу https://наш.дом.рф/ (далее по тексту именуется «**Проектная декларация**»).

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

Количество этажей (шт.) – 17;

Общая площадь – 29 504,58 кв.м.;

Материал наружных стен и каркаса Дома: иной вид материалов наружных стен и каркасов (со сборным железобетонным каркасом и наружными стенами из железобетонных наружных стеновых панелей трехслойной и/или однослойных с утеплителем и навесной системой);

Материал перекрытий - сборные железобетонные;

Класс энергоэффективности – В;

Сейсмостойкость - 8 баллов.

1.5. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся площади дома переданы в залог ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав №ДЗ01_520B00W2FMF от 26.04.2024 г., а права на земельный участок, указанные в п.1.2. настоящего Договора, переданы в залог ПАО Сбербанк по Договору ипотеки № ДИ01_520B00W2FMF от 26.04.2024 г., заключенных в обеспечение возврата кредита по Договору № 520B00W2FMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 26.04.2024 г., предоставленного ПАО Сбербанк Застройщику на строительство (создание) дома.

Земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации)».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта, определяется в размере - _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена договора является окончательной и не подлежит изменению, в связи с инфляционными процессами в случае 100% оплаты в сроки, установленные настоящим договором.

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

2.2. Уплата цены договора, определенной в п. 2.1., производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- часть цены договора в размере _____ **(**_____**)** рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств путем перечисления на счет эскроу, открываемый в Краснодарском отделении №8619 Юго-Западного филиала ПАО «Сбербанк России» ИНН 7707083893 (далее – ПАО «Сбербанк России»), в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора посредством аккредитива;

- часть цены договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных ПАО «Сбербанк России» по Кредитному договору №_____ от «____»_____2024 г., заключенный в г. Краснодаре (далее - Кредитный договор) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора посредством аккредитива, для учёта и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта участника долевого строительства (депонента) в счёт уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счёта эскроу, заключённым между Застройщиком (бенефициаром), участником долевого строительства (депонентом) и уполномоченным банком (эскроу-агентом).

Расчёты между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору производятся с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, при условии предоставления Банку документов необходимых для исполнения аккредитива.

В день подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает покрытый (депонированный) безотзывный аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика, на следующих условиях:

• Плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;

• Банком - эмитентом выступает ПАО «Сбербанк России»;

• Исполняющим банком выступает ПАО «Сбербанк России»;

• Получателем средств по аккредитиву является владелец счета эскроу – участник долевого строительства (депонент): _____;

•Сумма аккредитива – _____ (_____) рублей 00 копеек;

• Срок действия аккредитива - 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

• Дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;

• Сумма аккредитива перечисляется на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агенте);

Наименование получателя: _____

Счет получателя: _____

• За услуги по осуществлению расчетов с использованием аккредитивной формы

Плательщик оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Банка.

• Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора) осуществляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком, в Исполняющий банк настоящего Договора, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках с отметкой о государственной регистрации залога прав требования по настоящему Договору.

• Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по уплате цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на эскроу-счет.

При государственной регистрации права собственности на квартиру одновременно подлежит регистрации ипотека в силу закона, где залогодержателем будет Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98г. №102-ФЗ квартира будет находиться в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Права Банка по Кредитному договору удостоверяются закладной.

Обеспечением исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору до регистрации права собственности и ипотеки в силу закона на квартиру будет являться залог имущественных прав (требования) по настоящему договору.

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

Указанная в настоящем договоре квартира будет находиться в залоге у Банка с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру и государственной регистрации ипотеки в пользу Банка в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем по данному залогу является Банк.

Полная либо частичная уступка Участником долевого строительства своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается только при условии письменного согласия Застройщика и Банка.

Счет эскроу открывается для учёта и блокирования денежных средств, полученных банком (эскроу-агентом) от являющегося владельцем счёта Участника долевого строительства (депонента) в счёт уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона 214-ФЗ, при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счёта эскроу, заключённым между Застройщиком (бенефициаром), Участником долевого строительства (депонентом) и уполномоченным банком (эскроу-агентом).

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

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

№/пп	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

№/пп	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	**Полное наименование**	**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СБЕРБАНК**
2	**Сокращенное наименование**	**ПАО СБЕРБАНК**
3	**Полное наименование филиала в городе Краснодаре**	**КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ЮГО-ЗАПАДНОГО ФИЛИАЛА ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ**
4	**Сокращенное наименование филиала в городе Краснодаре**	**КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК Г. КРАСНОДАР**
Адрес (место нахождения)		
5	**Почтовый индекс**	**117997**
6	**Субъект Российской Федерации**	**ГОРОД МОСКВА**
7	**Улица (проспект, переулок и т.д.)**	**УЛИЦА ВАВИЛОВА**
8	**Дом (владение и т.п.)**	**ДОМ 19**
9	**Место нахождения филиала в городе Краснодаре**	**350000, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. КРАСНОДАР, УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, 34**
Сведения о регистрации и об учете в налоговом органе		
10	**ОГРН**	**1027700132195**
11	**ИНН**	**7707083893**
12	**КПП Филиала «КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК Г. КРАСНОДАР»**	**231043001**
Контакты		
13	**Адрес электронной почты**	**Escrow_Sberbank@sberbank.ru**
14	**Номер телефона**	**8-800-555-55-50**

2.2.2. Депонент - _____.

2.2.3. Бенефициар - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОБД-Инвест-1».

2.3. Обязанность участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в сумме, определенной в п. 2.1. настоящего договора, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агенте) счёт эскроу.

2.4. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного пунктом 2.2. Договора срока оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч. 6 ст. 5 Закона 214-ФЗ).

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

2.6. Просрочка Участником долевого строительства внесения оплаты цены Договора в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона 214-ФЗ. Систематическим является нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

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

2.8. Денежные средства в сумме цены Договора вносятся Участником долевого строительства на счёт эскроу после регистрации Договора, на срок условного депонирования денежных средств – до 31.03.2026 года.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 2.1 Договора.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от «__»_____20___г. за жилое пом. усл. ном. ___ НДС не облагается».**

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

2.9. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

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

2.11. Внесенные на счёт эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

2.12. Участник долевого строительства оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в размере, установленном законодательством о налогах и сборах. Участник долевого строительства за свой счет оплачивает расходы по оформлению документов кадастрового учета и технической инвентаризации Объекта, государственной регистрации права собственности на Объект. Указанные в настоящем пункте расходы не входят в цену Договора, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно по мере необходимости.

2.13. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в п. 5.2 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона 214-ФЗ.

3. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ

3.1. Гарантийный срок на объект составляет 5 лет. Гарантийный срок исчисляется со дня получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование 3 года. Гарантийный срок исчисляется со дня получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в срок, установленный Договором, не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора в размере, определенном пунктом 2.1. Договора и в срок, определенный пунктом 2.2. Договора.

4.2. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **4 квартал 2025 года.**

Срок передачи объекта Участнику долевого строительства – не позднее **30 июня 2026 года.**

Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства объект в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

4.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, при выполнении обязательств по 100% оплате Участником долевого строительства, Застройщик обязан передать объект Участнику долевого строительства.

4.4. Застройщик обязан в установленном Законом 214-ФЗ порядке направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом 214-ФЗ и Договором.

4.5. Передача объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами.

4.6. Участник долевого строительства обязуется принять объект в течение 10 дней после получения сообщения Застройщика о вводе дома в эксплуатацию, или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае неявки Участника долевого строительства для приема объекта или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, объект считается переданным Участнику долевого строительства, а Застройщик – исполнившим свои обязательства по договору.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный пунктом 4.6. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта.

4.8. В случае, если вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта нарушается срок передачи Объекта, установленный пунктом 4.2. Договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

4.9. С момента передачи объекта обязанность охраны, оплаты за содержание объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества

пропорционально своей доли), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение сторонами обязательств по договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки объекта и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода дома в эксплуатацию.

6.2. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, указан в проектной декларации, размещенной в сети Интернет по адресу: https://наш.дом.рф. К общему имуществу дома не относятся встроено-пристроенные помещения с гибким функциональным назначениям, встроено-пристроенные парковочные места, кладовые нежилые помещения.

6.3. Участник долевого строительства обязан выбрать один из способов управления домом в соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение 1 месяца со дня передачи объекта.

6.4. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора, назначения помещений.

6.5. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

6.6. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве дома иных участников.

6.7. В случае если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь Объекта будет иметь расхождения с площадью, указанной в пункте 1.3. настоящего договора, перерасчет цены договора не производится.

6.8. Если Участник долевого строительства не внес платежи на условиях, предусмотренных пунктами 2.1 и 2.2. настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор. При этом внесенные Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат возврату в сумме внесенных денежных средств за вычетом 2% от внесенных денежных средств.

6.9. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств участников долевого строительства в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Дома к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией.

Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п.1.1. и п. 1.2. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п.1.1. и п.1.2. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на раздел, объединение земельного участка, указанного в п. 1.1. и п. 1.2 настоящего договора; межевание и формирование

границ вновь образованных на его основе земельных участков; на самостоятельное определение Застройщиком границ данных земельных участков; участник долевого строительства перед подписанием Договора участия в долевом строительстве ознакомился с проектной документацией на многоквартирный жилой дом в целом и на приобретаемые площади в доме, с техническими и иными характеристиками Объекта дольщик ознакомлен и согласен.

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

6.11. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляют заказным письмом в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем договоре либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде.

6.12. За счет вносимых Участником долевого строительства денежных средств Застройщик осуществляет любые расходы, связанные со строительством дома, в том числе, расходы понесенные Застройщиком до заключения настоящего договора участия в долевом строительстве.

6.13. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Государственная регистрация настоящего договора участия в долевом строительстве, соглашений об изменении или расторжении настоящего производится Участником долевого строительства и Застройщиком совместно.

6.14. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию любой из Сторон в случаях, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

6.15. Участник долевого строительства, являющийся Субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие Застройщику - Оператору персональных данных, на обработку его персональных данных, отраженных в настоящем Договоре, всеми, закрепленными в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных», способами, в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору, включая передачу персональных данных третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора и может быть отозвано Субъектом персональных данных. В случае отзыва Субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных».

6.16. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике, о проекте строительства Дома. Участником долевого строительства получены от Застройщика сведения о способах обеспечения обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта, являющегося жилым помещением, иная информация, предоставленная в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ.

6.17. Участник долевого строительства подтверждает, что Договор при подписании им прочитан и изучен, все условия Договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в Договоре Участнику долевого строительства известны. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании Договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, Договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств.

6.18. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный пунктом 4.2. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Участник долевого строительства обязан оплатить (возместить Застройщику) все понесенные расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Дома соразмерно его доле в праве собственности на общее имущество Дома за период с момента истечения срока, установленного Договором для

подписания передаточного акта, до момента фактической передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта.

6.19. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Законом 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Законом 214-ФЗ.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если оформлены в письменной виде, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

7.3. Уступка прав Участника долевого строительства по Договору допускается только после полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка прав Участника долевого строительства по Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

7.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. В случае не достижения соглашения, спор подлежат рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.5. Настоящий договор подписан в 3-х подлинных экземплярах, по одному – для каждой из Сторон, экземпляр № 3 передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «СЗ «ОБД-ИНВЕСТ-1»
Юридический адрес: 350000 Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им.Орджоникидзе, д.46, помещ.5.
ИНН 2310234490 КПП 231001001 ОГРН 1232300056504 ОКПО 50129029
Наименование банка: Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк
Корреспондентский счёт: 30101810100000000602
Расчетный счет: 40702810930000054485
БИК: 040349602

Генеральный директор

_____ О.Н. Терентьев

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____