

ДОГОВОР № АС-П ____/____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Краснодар

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Брюховецкая Ярмарка», ОГРН 1152363000790, ИНН 2327014069, адрес: 352750, Краснодарский край, р-н Брюховецкий, ст-ца Брюховецкая, ул. Кирова, д. 170, литер Б, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Рокада Групп», ИНН 2308276189, ОГРН 1202300061017, адрес: 350004, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 191, помещ. 1, в лице генерального директора Войтенко Ивана Ивановича, действующего на основании Договора № УК-1 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от «02» октября 2025 г. между ООО «СЗ «Брюховецкая Ярмарка» и ООО «Рокада Групп», с одной стороны, и

гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения - _____, пол - _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ « ____ » _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», «**Участник**», с другой стороны, заключили настоящий Договор долевого участия (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1. Участник долевого строительства, Участник – физическое либо юридическое лицо, участвующее в долевом строительстве Объекта долевого строительства на условиях настоящего Договора.

1.2. Разрешение на строительство - документ, выданный уполномоченным органом, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

1.2.1. Сведения о разрешении на строительство: разрешение на строительство от 28.10.2024 г. № 23-04-39-2024, выданное Администрацией муниципального образования Брюховецкий район (с изменениями от 08.09.2025 г.).

1.3. Земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка) расположенный по адресу: край Краснодарский, р-н Брюховецкий, ст-ца Брюховецкая, ул. Кирова, 170, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – зона застройки среднетажными жилыми домами (Ж-3), с кадастровым номером 23:04:0502091:86, площадью 8 027 кв.м., принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора № 4 3 – 2019 от 15.01.2019 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения № 0400001498 от 16.02.2007 г.

1.4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству, градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.5. Многоквартирный дом – многоквартирный дом, входящий в состав объекта «Жилой комплекс в ст. Брюховецкой ул. Кирова, 170», расположенный по строительному адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, Брюховецкое сельское поселение, станица Брюховецкая, улица Кирова, 170; количество этажей 8, в том числе количество подземных этажей 1; площадь застройки 1634,36 кв.м., общая площадь 6808,5333 кв.м., который будет состоять из квартир, кладовых, нежилых помещений и общего имущества собственников помещений. Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – многоквартирный жилой, предназначенный для постоянного проживания граждан. Класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – 7 баллов. После получения Застройщиком

разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет или может быть изменен на постоянный (почтовый) адрес.

1.6. Объект долевого строительства – жилое/нежилое помещение, которое подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав указанного Многоквартирного дома в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

Доля в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади Объекта долевого строительства в составе Многоквартирного дома и возникает у Участника долевого строительства после получения Объекта долевого строительства по Передаточному акту и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в установленном законом порядке.

1.6.1. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав Общего имущества Многоквартирного Дома.

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

1.6.3. Проектная площадь Объекта долевого строительства – общая проектная площадь Объекта (квартиры), включающая в себя площадь лоджии и/или балкона с понижающим коэффициентом, которая определяется в соответствии с Проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора.

1.6.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – общая площадь Объекта (квартиры), включающая в себя площадь лоджии и/или балкона с понижающим коэффициентом, которая устанавливается по завершению строительства соответствующим уполномоченным органом технической инвентаризации и определяется в соответствии с техническим паспортом, выпиской из ЕГРН (выписка ЕГРН не содержит площадь балконов и лоджий) в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

1.6.5. Доля в общем имуществе Многоквартирного дома, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – доля в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику Объекта в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Право распоряжения и собственности на долю устанавливается в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором. Передаточный акт общего имущества или доли в общем имуществе Сторонами не подписывается и не составляется.

1.6.6. Общее имущество Многоквартирного дома – входящие в состав указанного Многоквартирного дома помещения, не являющиеся частями квартир, нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – Общее имущество Многоквартирного дома). Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности и условиями настоящего Договора.

1.7. Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой и

графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства.

1.8. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на строительство Многоквартирного дома следующими документами:

1.8.1. разрешение на строительство от 28.10.2024 г. № 23-04-39-2024, выданное Администрацией муниципального образования Брюховецкий район (с изменениями от 08.09.2025 г.).

1.8.2. Проектная декларация, опубликованная и размещенная Застройщиком в соответствии с требованиями 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) на сайте «<https://наш.дом.рф/>». До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию, в ЕИСЖС.

1.8.3. Правоустанавливающие документы на земельный участок: Договор № 4 З – 2019 от 15.01.2019 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения № 0400001498 от 16.02.2007 г.

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

1.10. **Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** – документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства (далее по тексту – Акт приема-передачи).

1.11. **Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства** – документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

1.12. **Доверенность** – нотариально удостоверенное в установленном законодательством порядке письменное уполномочие, выдаваемое Участником долевого строительства конкретному определенному лицу или другим лицам для представительства интересов Участника долевого строительства перед Застройщиком.

1.13. **Осмотр** – проводимое Участником долевого строительства и/или его представителем по нотариальной доверенности с обязательным участием представителя Застройщика визуальное обследование Объекта долевого строительства без использования (при отсутствии письменного согласования с Застройщиком) специальных приборов измерения в соответствии с правилами, установленными настоящим Договором и действующим законодательством.

1.14. Условия привлечения денежных средств Участников долевого строительства:

1.14.1. Размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (возвести) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену, в том числе с учетом взаиморасчетов Сторон, производимых в

соответствии с разделом 4 настоящего Договора, и принять следующий Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома:

Многоквартирный дом (ID дома согласно проектной декларации, размещенной в ЕИСЖС: 69254)		
№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	Назначение	
2	Проектный или условный номер (на время строительства)*	
3	Номер подъезда	
4	Этаж	
5	Количество комнат, шт.	
6	Тип	
7	Проектная общая площадь Объекта с учетом площади балкона/лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,3/0,5 соответственно), кв.м.	
8	Проектная площадь квартиры (без балконов и лоджий), кв.м.	
9	Проектная площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно), кв.м.	
10	Наличие балкона/лоджии	
11	Проектная общая жилая площадь Объекта, кв.м.	
12	Проектная площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м. в количестве, шт.:	

**проектный номер может быть изменен при внесении изменений в проектную документацию, (далее по тексту могут использоваться эквивалентные термины – «Квартира», «Объект долевого строительства», преимущественно «Объект»).*

2.1.1. План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложениях к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации, Проектной документации, размещенных Застройщиком в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ в ЕИСЖС на сайте «<https://наш.дом.рф/>». Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной декларацией, Проектной документацией на строительство Многоквартирного дома и всех его этапов строительства, в том числе предусмотренными Проектной декларацией, Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обладает полной и достаточной информацией для заключения настоящего Договора.

2.2. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, указанный в предмете настоящего Договора, свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом (с учетом пунктов 2.4 и 2.5 настоящего Договора).

2.3. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества Многоквартирного дома, Объекта долевого строительства, соответствия строительнотехническим нормам и правилам, Проектной документации, Проектной декларации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

2.4. Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком и дает согласие Застройщику на передачу Застройщиком имущества, указанного в пункте 1.5 настоящего

Договора (земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды или собственности, строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом), в залог уполномоченному Банку (Залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа (иного целевого финансирования), предоставленного Банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

2.5. Возникший на основании договора, заключенного между Застройщиком и уполномоченным Банком (Залогодержателем), залог земельного участка, находящегося у Застройщика на праве собственности, праве аренды или субаренды, на котором расположен Многоквартирный дом, построенный (созданный) с учетом денежных средств участников долевого строительства, прекращается со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного Многоквартирного дома и объектов долевого строительства, расположенных в Многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику на выполнение межевых работ (в том числе на действия по образованию земельных участков с характеристиками, указанными в межевых планах, выписках ЕГРН и иных документах в отношении образуемых земельных участков при разделе, объединении, перераспределении земельных участков, выделе из земельного участка или ином преобразовании земельного участка), в отношении земельного участка, указанного в пункте 1.3 настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом долевого строительства. Участник долевого строительства также дает письменное согласие Застройщику на постановку на государственный кадастровый учет, на снятие с государственного кадастрового учета земельного участка (земельных участков) с измененными характеристиками, в том числе любых объектов (сооружений, сетей и т.п.), расположенных на нем.

2.7. Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику на внесение изменений в Проектную документацию и в разрешительную документацию на строительство Многоквартирного дома при условии, что это не приводит к изменению расположения на этаже, площади, планировки Объекта долевого строительства. При этом заключение дополнительного соглашения не требуется. Застройщик вправе известить Участника долевого строительства о произошедших изменениях дополнительно.

2.7.1. Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи, электрические трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты шкафные (ГРПШ), теплосети и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома, определяемого согласно требованиям действующего законодательства РФ, не следуют судьбе основной вещи. Право собственности на указанные объекты может быть зарегистрировано за Застройщиком в установленном законом порядке. Застройщик вправе от своего имени и по своему усмотрению передать указанные сети в собственность уполномоченным эксплуатирующим организациям, ресурсоснабжающим организациям, управляющей организации или товариществу собственников недвижимости на возмездной или безвозмездной основе.

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

2.8. После уплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора, Участник долевого строительства имеет право уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу в соответствии с условиями настоящего Договора и с учетом следующих положений:

2.8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему

Договору допускается с письменного согласия Застройщика, исходя из смысла самого неденежного обязательства Застройщика по настоящему Договору перед Участником. Стороны пришли к соглашению, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика, что является запретом на уступку прав требований по настоящему Договору без письменного согласия Застройщика. Существенным условием уступки прав требований третьим лицам по настоящему Договору, в том числе, но не исключая, является условие полной уплаты Участником цены настоящего Договора, в том числе с учетом пункта 4.3.1 настоящего Договора, в порядке, установленном настоящим Договором и гражданским законодательством РФ.

Участник долевого строительства согласен, что уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия банка или иной кредитной организации в случае использования Участником долевого строительства при приобретении Объекта долевого строительства кредитных средств (в этом случае банк или иная кредитная организация сохраняет за собой право, если это предусмотрено соответствующим кредитным договором или иным договором, на основании которого Участнику долевого строительства предоставлены денежные средства, в т.ч. заемные, для целей приобретения Объекта долевого строительства, потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору или иному договору, на основании которого Участнику долевого строительства предоставлены денежные средства, в т.ч. заемные, для целей приобретения Объекта долевого строительства.).

О желании осуществить оформление перехода прав по настоящему Договору к другому лицу (новому Участнику долевого строительства), уступающий право требования Участник долевого строительства обязан заблаговременно не позднее, чем за 15 рабочих дней уведомить Застройщика и Банк (Эскроу-Агента) в письменной форме до даты предполагаемого оформления и государственной регистрации уступки права с целью надлежащего оформления и получения согласия на возможность уступки прав и обязанностей по Договору.

2.8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента составления Передаточного акта или иного действительного документа о передаче Объекта долевого строительства (в том числе одностороннего акта передачи Объекта, составленного Застройщиком).

2.8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается после получения письменного согласия Застройщика и Банка (Эскроу-Агента) и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства, в том числе в случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части согласно п 4.3.1 Договора). При этом уведомление Участника в адрес Застройщика должно быть письменным и надлежащим образом содержать все необходимые данные для оформления четырехстороннего соглашения. Соглашение должно включать в себя полные реквизиты нового Участника, реквизиты счета нового Участника, оригинал подписей всех лиц участников договора уступки прав требования, в том числе Банка (Эскроу-Агента) и Застройщика, при этом Участник обязан лично или через своего представителя по нотариальной доверенности совершить все необходимые действия по регистрации уступки в органах Росреестра.

2.8.4. Стороны пришли к соглашению, что частичная уступка прав по настоящему Договору, в том числе условное деление и/или разграничение (разделение) прав на Объект, не допускается, за исключением оформления права на нескольких Участников долевого строительства в соразмерных долях и правах в отношении одного Объекта прав. Подписанием настоящего Договора Стороны также признают, что Объект долевого строительства, в том числе в отношении любых прав на него, признается неделимым до момента подписания Сторонами Передаточного акта в отношении Объекта.

2.8.5. При обращении Участника к Застройщику с заявлением о подготовке документов, необходимых для уступки прав требований по настоящему Договору Застройщик вправе

самостоятельно либо с привлечением третьих лиц выполнить технические работы и получить вознаграждение в размере 1% (одного процента) от цены настоящего Договора от Участника. В случае привлечения третьего лица оплата осуществляется такому лицу на основании отдельного договора с дольщиком.

2.8.6. В случае нарушения пункта 2.8.1 Договора Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке с применением последствий ч. 5 ст. 9 Закона № 214-ФЗ. За нарушение условий настоящего Договора в части уступки прав требований Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 30% (тридцать процентов) от цены настоящего Договора, а в случае уступки денежных требований штраф в размере 100% (сто процентов) от размера суммы уступленных требований, а также потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

2.8.7. Несоблюдение Участником пункта 2.8.3 настоящего Договора является основанием для признания сделки уступки прав требований недействительной. За уступку прав требований в нарушение условий настоящего Договора Застройщик имеет право взыскать с Участника неустойку (штраф) в размере 100 000,00 рублей (Сто тысяч рублей 00 копеек). В случае признания судом сделки об уступке прав требований по настоящему Договору Участником в пользу третьих лиц недействительной Застройщик имеет право инициировать расторжение настоящего Договора и обратиться к Банку (Эскроу-Агенту) с предложением вернуть денежные средства по настоящему Договору первоначальному Участнику с учетом возможности удержания штрафных санкций с Участника.

2.9. Несоблюдение Участником пунктов 2.8.1-2.8.4 настоящего Договора является основанием для признания сделки уступки прав требований недействительной. За уступку прав требований в нарушении условий Договора Участник по требованию Застройщика уплачивает неустойку (штраф) в размере 100 000,00 рублей (Сто тысяч рублей 00 копеек). В случае признания судом сделки об уступке прав требований по настоящему Договору между Участником и третьим лицом (лицами) недействительной Застройщик имеет право на расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке и инициирование возврата денежных средств, внесенных Участником на счет эскроу по Договору, с перечислением на расчетный счет Участника, с правом Застройщика удержания и/или взыскания предусмотренных штрафных санкций с Участника.

2.10. Услуги по государственной регистрации настоящего Договора, Дополнительных соглашений к Договору не являются предметом настоящего Договора и не оказываются Застройщиком Участнику долевого строительства. При этом расходы, необходимые в соответствии с нормативно-правовыми актами и/или требованиями уполномоченного государственного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению органом технической инвентаризации технических паспортов, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в цену настоящего Договора не включены и оплачиваются Участником отдельно. Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае, если Застройщик понес данные расходы, Участник обязан их возместить в течение 5-ти (Пяти) банковских дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика. На оказание указанных в настоящем пункте услуг Участник может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

2.11. Целью приобретения Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора, являются личные, семейные, домашние и иные нужды, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.12. По взаимному согласованию Сторон в предмет настоящего Договора включается условие о возможности изменения цены настоящего Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, в случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства после обмеров, произведенных уполномоченной организацией в сфере

технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, в соответствии с пунктами 4.2-4.4 настоящего Договора. Стороны признают, что доплата Застройщику денежной суммы от Участника долевого строительства согласно пункту 4.3.1 настоящего Договора и/или возврат Участнику долевого строительства денежной суммы от Застройщика согласно пункту 4.3.2 настоящего Договора входит в цену настоящего Договора.

3.СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА

3.1. Срок начала строительства - **4 квартал 2025 г.** Срок окончания строительства – **2 квартал 2027 г.,** срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - **до 30 апреля 2028 года.** Застройщик вправе ввести Многоквартирный Дом в эксплуатацию и передать Участнику Объект долевого строительства в более ранний срок.

3.2. Застройщик на основании ст. 328, 359 Гражданского кодекса РФ вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику по Передаточному акту до полной оплаты Участником цены Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, в том числе в случае ее изменения в соответствии с пунктом 4.3.1 настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный пунктом 3.1 настоящего Договора, неустойка в адрес Застройщика не начисляется. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного срока передачи Объекта, Стороны подписывают Акт сверки взаиморасчетов Сторон, при этом Застройщик обязан передать Объект Участнику, прибывшему в офис Застройщика, в рабочее время и в срок не позднее 10-ти (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

3.3. Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства или в течение 14-ти (четырнадцати) рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию о завершении строительства Многоквартирного дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, следующими способами по усмотрению Застройщика:

- по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в настоящем Договоре;
- посредством отправки извещения через сеть Интернет по указанному в договоре адресу электронной почты, составленного в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика;
- отправкой СМС сообщения с подтверждением автоматизированной системы о доставке на номер Участника, указанный при заключении Договора;
- вручается Участнику нарочным способом с обязательным собственноручным указанием Участником долевого строительства на экземпляре извещения следующей информации: ФИО полностью, личная подпись Участника долевого строительства, дата вручения.

При изменении почтового адреса, адреса электронной почты, или номера телефона 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, а также несвоевременного уведомления Застройщика об изменении указанных сведений несет Участник.

3.3.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами, с учетом особенностей, установленных п. 3.4 настоящего Договора, или по одностороннему акту либо иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства.

3.4. Участник (или его представитель с надлежащим образом оформленной в установленном порядке доверенностью), обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика (указанного в пункте 3.3 настоящего Договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Передаточного

акта. Срок, указанный в настоящем пункте, может быть изменен Сторонами по взаимному соглашению путем письменного заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случае неполучения Участником в указанный срок уведомления или возврата уведомления в адрес Застройщика срок, в течение которого Участник обязан был приступить к приемке Объекта (срок уведомления), исчисляется со дня первичного поступления уведомления на почтовое отделение Участника по реквизитам, указанным в разделе 14 настоящего Договора. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня с момента осмотра обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта с указанием нормы правила или требования, нарушенных Застройщиком, по мнению Участника. В случаях, когда при приемке Объекта долевого строительства Сторонами обнаружены несущественные недостатки Объекта, не препятствующие использованию Объекта по его целевому назначению, отказ и/или уклонение Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта признается Застройщиком и Участником долевого строительства недействительным, неправомерным и не имеющим правовых оснований, которые не могут повлечь правовые последствия для Сторон.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что обращение Участника долевого строительства с письменным заявлением к Застройщику об устранении несущественных недостатков не является основанием для приостановления действия срока (предусмотренного настоящим Договором), исчисляемого в соответствии с п. 3.6 настоящего Договора. Действие указанного в п. 3.6 настоящего Договора срока может быть приостановлено в случае наличия существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые подтверждаются совместно Участником долевого строительства и Застройщиком. В случае различия позиций Сторон настоящего Договора относительно существенного или несущественного характера нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства применяются правила привлечения специалиста, предусмотренные в п. 3.5 настоящего Договора.

3.4.1. Доверенность на представление интересов Участника должна быть нотариально удостоверена в соответствии со ст. 185.1 ГК РФ, а также соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации о нотариате. Нотариальная доверенность на представление интересов Участника должна содержать в себе четкое указание на передаваемые представителю от имени Участника полномочия, в том числе на представление интересов Участника перед Застройщиком; на осмотр объекта долевого строительства перед подписанием передаточного акта; на подписание акта сверки взаиморасчетов, передаточного акта и/или иных необходимых для приемки объекта долевого строительства документов; на получение от Застройщика ключей; на получение от Застройщика документов, необходимых для регистрации права собственности на объект долевого строительства; на направление в адрес Застройщика письменных обращений, заявлений или иной документации от имени Участника.

Стороны пришли к соглашению утвердить форму и содержание доверенности на представление интересов Участника перед Застройщиком по правилам, установленным настоящим пунктом Договора. Стороны понимают важность соблюдения порядка удостоверения доверенности ввиду ответственности Застройщика перед самим Участником за качество объекта долевого строительства, подлежащего передаче в соответствии в рамках настоящего Договора; риска случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства, который до его передачи Участнику несет Застройщик; необходимости защиты персональных данных Участника, представителей Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»; необходимости соблюдения условий конфиденциальности настоящего Договора в соответствии с пунктом 12.1 настоящего Договора.

3.4.2. Стороны пришли к соглашению об установлении запрета на представление интересов Участника долевого строительства в виде устной передачи прав третьим лицам на представление интересов Участника долевого строительства по настоящему Договору. Полномочия на представление интересов Участника долевого строительства должны быть

письменно оформлены в соответствии с положениями пункта 3.4.1. настоящего Договора.

3.5. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по акту приема-передачи объекта долевого строительства, подписываемому Участником долевого строительства и Застройщиком с учетом следующих особенностей:

- при обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства Участник и Застройщик до подписания передаточного акта обеспечивают в течении 3-х (трех) рабочих дней составление акта осмотра с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией и прошедшим аккредитацию у Застройщика. Под лицом, обладающим специальными познаниями и необходимой квалификацией, в целях настоящего Договора понимается специалист по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства, и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- при отсутствии существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства Застройщик и Участник указывают в подписываемом передаточном акте перечень недостатков (дефектов), подлежащих безвозмездному устранению Застройщиком в течении 60 (шестидесяти) календарных дней. При этом наличие несущественных недостатков (дефектов) не исключает обязанность Участника по принятию Объекта долевого строительства и подписанию Передаточного акта. Перечень несущественных недостатков отражается в Акте осмотра. При наличии разногласий относительно указанного перечня недостатков такой перечень недостатков определяется с участием специалиста в соответствии с настоящим пунктом;

- в случае отсутствия претензий по качеству Объекта долевого строительства Стороны подписывают Акт осмотра и Передаточный акт без замечаний.

Стороны признают, что под существенными недостатками понимают отступления от условий настоящего Договора, от обязательных требований технических, градостроительных регламентов, от Проектной документации, от иных обязательных требований, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

При принятии Объекта долевого строительства Участник обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на видимые недостатки, которые не были им указаны при первичном осмотре Объекта и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте осмотра. Настоящим Участник подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в Акте осмотра при первичном осмотре Объекта долевого строительства, не могут быть заявлены в дальнейшем (за исключением скрытых дефектов).

При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и Проектной документации, Проектной декларации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Акта сверки взаиморасчетов, Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию и получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и

подписания Передаточного акта.

Оплату услуг специалиста, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией, осуществляет лицо, по требованию которого он привлечен.

3.5.1. Стороны пришли к соглашению о том, что осмотр Объекта долевого строительства и обеспечение доступа к Объекту долевого строительства до момента его принятия Участником долевого строительства по правилам, предусмотренным настоящим разделом Договора, возможен только после окончания строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом осмотр Объекта долевого строительства и обеспечение Застройщиком доступа к Объекту долевого строительства осуществляется тем лицам, которые указаны в преамбуле настоящего Договора (изменение количества и состава лиц, участвующих в осмотре Объекта долевого строительства, получающих доступ к Объекту долевого строительства, возможно только после письменного согласования Застройщика, выдаваемого Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления, которое подлежит рассмотрению Застройщиком).

3.6. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный настоящим Договором, или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, по истечении 7 (семи) рабочих дней Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, обязанности по оплате коммунальных услуг, иных расходов на содержание Объекта и Общего имущества Многоквартирного дома, признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. При этом Стороны пришли к соглашению, что указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает одним из следующих сведений:

- об отправке Участнику сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности к передаче Объекта способами, предусмотренными настоящим Договором;

- о получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, в связи с истечением сроков хранения письма, а также если возвращено по иным обстоятельствам.

3.6.1. При составлении Застройщиком одностороннего акта в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством, Застройщик оставляет за собой право по своему усмотрению передать ключи путем составления акта приема-передачи ключей от Объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего Договора, в адрес управляющей организации, осуществляющей управление Многоквартирным домом, для целей хранения и дальнейшей передачи ключей Участнику долевого строительства в день его обращения.

3.7. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, и штрафные санкции, в том числе неустойка, не подлежит начислению, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия способами, предусмотренными в п. 3.3 настоящего Договора, но Участник не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, а также если возвращено по иным обстоятельствам.

Участник обязуется своевременно, добросовестно и надлежащим образом получать все письменные почтовые сообщения и уведомления на указанном им почтовом отделении связи, а также проверять свою электронную почту, указанную в Договоре. Неполучение Участником почтовой корреспонденции от Застройщика, непринятие мер к проверке электронной почты, является его зоной ответственности, при этом все юридически значимые сроки по уведомлению Участника Застройщиком исчисляются с даты прибытия почтовой

корреспонденции на почтовое отделение Участника либо с даты отправки соответствующего сообщения, составленного в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты Участника.

3.8. В случае возникновения обстоятельств, указанных в пунктах 3.5, 3.6 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

3.9. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома 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) рабочих дней после получения от Застройщика указанного предложения об изменении Договора прибыть в офис Застройщика, подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении сроков, установленных пунктом 3.1 настоящего Договора, и обеспечить подачу необходимых документов в регистрирующий орган для государственной регистрации указанного дополнительного соглашения.

3.9.1. Стороны пришли к соглашению о том, что подача необходимых документов для регистрации, предусмотренных в пункте 3.9 настоящего Договора, может быть осуществлена в электронной форме. Если подача Сторонами документов для регистрации, предусмотренных в пункте 3.9 настоящего Договора, будет осуществляться в электронной форме, то Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения от Застройщика предложения об изменении Договора подписать своей электронной подписью, отвечающей требованиям Федерального закона от 06.04.2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи», дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении сроков, установленных пунктом 3.1 настоящего Договора, и обеспечить подачу в электронной форме необходимых документов в регистрирующий орган для государственной регистрации указанного дополнительного соглашения.

3.9.2. В случае отсутствия у Участника долевого строительства возможности прибытия в офис Застройщика и/или подачи документов на регистрацию в электронной форме в сроки, установленные в пункте 3.9.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан направить в адрес Застройщика информацию о согласии на изменение срока передачи Объекта, а также указать разумный срок, в течение которого он прибудет для подписания дополнительного соглашения и/или осуществит подписание необходимых документов в электронной форме. Стороны пришли к соглашению о том, что разумный срок, в течение которого Участник обязан прибыть для подписания дополнительного соглашения в офис Застройщика и/или осуществить подписание необходимых документов в электронной форме, не может превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней.

Указанная информация должна быть направлена Участником долевого строительства одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Застройщика, указанному в настоящем Договоре; вручено Застройщику под расписку; электронным письмом с электронной подписью Участника долевого строительства, отвечающей требованиям Федерального закона от 06.04.2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи», на адрес электронной почты Застройщика.

3.9.3. В случае неподписания Участником долевого строительства дополнительного соглашения по правилам, предусмотренным пунктами 3.9-3.9.2 настоящего Договора, в установленный Договором срок, либо при поступлении в адрес Застройщика уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в Договоре, предложение об изменении сроков, указанных в пункте 3.1 настоящего Договора, считается согласованным Сторонами.

Стороны определили, что изменение сроков, указанных в пункте 3.1 настоящего

Договора, в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством, является для Сторон безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в части сроков, указанных в пункте 3.1 настоящего Договора, в соответствии с такой разрешительной документацией, и не влечет для Застройщика уплату неустойки, взыскание убытков и/или наступление иных неблагоприятных последствий.

3.10. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем характеристикам, изложенным в настоящем Договоре и приложениям к нему, требованиям технических, градостроительных регламентов, с учетом допустимых и приемлемых в строительстве погрешностей и/или отклонений. При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства отступления от Проектной документации, если они не ухудшают качество Объекта долевого строительства по сравнению с Проектной документацией.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Многоквартирного дома Застройщиком могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Общей площади Объекта долевого строительства. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию с последующим размещением Проектной декларации в ЕИСЖС на сайте «<https://наш.дом.рф>».

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

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

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

3.14. Существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства Стороны принимают непригодность Объекта долевого строительства для целей его назначения в целом. Критерии непригодности определяются в соответствии с Постановлением Правительства от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

3.15. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Многоквартирного дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию Многоквартирного дома с организацией, предложенной Застройщиком в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, при подписании Участником Передаточного акта.

Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления Многоквартирным домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению управляющей организации.

3.16. В случае смерти Участника долевого строительства (гражданина физического лица) его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор при соблюдении пункта 3.18 настоящего Договора.

Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.17. В случае правопреемства при реорганизации или ликвидации Участника долевого строительства (являющегося юридическим лицом) его права и обязанности, основанные на Договоре, переходят к правопреемнику (правопреемникам) в установленном законом порядке в объеме, существующем на момент реорганизации (ликвидации) Участника.

При этом требования и нормы Закона «О защите прав потребителей» на Участников, являющихся юридическим лицом, а также имеющих статус индивидуальных предпринимателей и приобретающих Объект в коммерческих целях, не распространяется.

3.18. Наследник или наследники вправе вступить в Договор в качестве Участника на основании свидетельства о праве на наследство, выданного нотариусом в установленном порядке. Наследник уведомляет Застройщика и Банк (Эскроу-Агента) о желании вступления в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства.

3.19. До момента регистрации права собственности на Объект Участником долевого строительства в установленном порядке Объект считается приобретенным исключительно в личных целях не для коммерческого использования, не связанным с экономической деятельностью Участника.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора составляет _____, НДС не предусмотрен, с учетом:

Многоквартирный дом (ID дома согласно проектной декларации, размещенной в ЕИСЖС: 69254)			
Проектный номер Объекта, указанный в пункте 2.1. настоящего договора:	Проектная общая площадь с холодными помещениями (с понижающим коэффициентом), кв.м:	Цена из расчета 1 кв.м площади Объекта долевого строительства, руб., коп:	Общий размер долевого взноса Участника составляет, руб., коп:

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в **КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8619 - ФИЛИАЛ ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ** (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства являющегося владельцем счета (Депонента) в счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве Многоквартирного Дома, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при соблюдении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром (Застройщиком), Депонентом (Участником) и Эскроу-агентом (Банком), с учетом следующего:

Эскроу-агент: Краснодарское отделение № 8619 - Филиал ПАО Сбербанк России

Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Телефон: 900 – для мобильных,

8800 555 55 50 – для мобильных и городских

Участник (Депонент): _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Брюховецкая Ярмарка», ОГРН 1152363000790, ИНН 2327014069, адрес: 352750, Краснодарский край, р-н Брюховецкий, ст-ца Брюховецкая, ул. Кирова, д. 170, литер Б

Депонируемая сумма: _____

Срок условного депонирования денежных средств: до 31 декабря 2027 г. (не превышает возможный срок, установленный в ст. 15.5 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»).

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в

платежных документах о перечислении сумм должно быть указано:

«Оплата по Договору № АС-П____/____ от «____» _____ 20____ г. за жилое помещение условный строительный номер _____. НДС не облагается».

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика согласно разделу 14 настоящего Договора.

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого у Эскроу-агента (Банка) на участника долевого строительства _____.

4.1.2. Оплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу в следующем порядке:

- стоимость в размере _____ Участник долевого строительства обязуется оплатить после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в срок до _____ г.

4.2. В случае расхождения Проектной площади Объекта долевого строительства с холодными помещениями (с понижающим коэффициентом) и Фактической площади Объекта долевого строительства с холодными помещениями (с понижающим коэффициентом) на основании проведения обмеров Объекта долевого строительства специализированной организацией по техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства Стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, исходя из цены за 1 кв. метр, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора.

4.2.1. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства уполномоченное лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или государственного кадастрового учета, заключив с ним соответствующий договор. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком уполномоченным лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или государственного кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства).

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что результаты обмеров Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства отражаются в подписываемых между Застройщиком и Участником долевого строительства акте сверки взаиморасчетов и/или передаточном акте, содержащих в себе сведения об общей фактической площади Объекта долевого строительства без детализации и конкретизации площадей отдельных помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

4.3. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в пункте 4.2 настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.3.1. Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы Застройщику в случае увеличения площади Объекта, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между Проектной площадью Объекта долевого строительства, включающей в себя площадь лоджии и/или балкона с понижающим коэффициентом, и Фактической площадью Объекта долевого строительства, включающей в себя площадь лоджии и/или балкона с понижающим коэффициентом, на основании обмеров организации по техническому учету и технической инвентаризации, полученных Застройщиком при получении Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с даты поступления на почтовое отделение Участника или вручения

Участнику Застройщиком уведомления о разнице в площадях и необходимости оплаты, но не позднее дня подписания с Застройщиком Передаточного акта на Объект долевого строительства.

4.3.2. Застройщик производит уплату (возврат) из полученной им денежной суммы от Эскроу-агента, в случае уменьшения площади Объекта, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между Проектной площадью Объекта долевого строительства, включающей в себя площадь лоджии и/или балкона с понижающим коэффициентом, и Фактической площадью Объекта долевого строительства, включающей в себя площадь лоджии и/или балкона с понижающим коэффициентом. Уплата (возврат) денежной суммы производится Застройщиком в течение 10-ти (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком письменного обращения Участника долевого строительства на основании обмеров организации по техническому учету и технической инвентаризации, полученных Застройщиком при получении Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при условии получения по данному Договору полной оплаты перечисленной Участником Эскроу-Агенту и полученной в полном объеме Застройщиком.

4.3.3. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пунктами 4.3.1 и 4.3.2 настоящего Договора, входят в цену Объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего Договора. Изменение цены Договора на основании пунктов 4.3.1 и 4.3.2 настоящего Договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления или с момента, когда Участник должен был получить уведомление, но не исполнил эту обязанность добросовестно.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на специальный счет эскроу, в том числе согласно пункту 4.3.1 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления 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 Эскроу-агенту на счет, указанный в договоре эскроу, до подписания Передаточного акта.

Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации, постановке Многоквартирного дома и объектов, находящихся в нем, на кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4.5. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, подлежат использованию Застройщиком в установленном законом порядке, а обязательства Участника долевого строительства считаются выполненными с момента внесения денежных сумм в полном объеме, в том числе с учетом пунктов 4.3.1-4.3.3 настоящего Договора.

4.6. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размерах, в порядке и в сроки, указанные в настоящем Договоре.

4.7. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем Договоре, досрочно и единовременно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.8. Сумма денежных средств по возмещению затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома, производится согласно ст. 18 Закона № 214-ФЗ, в том числе включает сумму денежных средств, направленных на:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку Проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение

экспертизы Проектной документации и результатов инженерных изысканий;

- строительство (создание) Многоквартирного дома в соответствии с Проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- возмещение затрат Застройщика в соответствии со сводным сметным расчетом (ССР);
- возмещение затрат на изготовление кадастрового и технического планов на Многоквартирный Дом.

4.9. 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, указанными в пункте 4.8 Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязуется:

- а) В дату подписания Договора предоставить Застройщику необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись;
- б) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, в том числе с учётом уточнения Цены Договора;
- в) в течение 7 (Семи) дней с момента поступления на почтовое отделение либо на адрес электронной почты Участника сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного Дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче приступить к принятию Объекта долевого строительства и подписать Передаточный акт;
- г) до подписания Передаточного акта с Застройщиком подписать Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором;
- д) самостоятельно получать выписку из ЕГРН по Объекту долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением указанных документов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства. Указанные расходы не входят в Цену Договора;
- е) с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (в том числе по одностороннему Передаточному акту в соответствии с действующим законодательством) или с момента фактического получения распоряжения доступа в помещения Объекта долевого строительства нести бремя содержания (в зависимости от того, какое из оснований наступит ранее), в том числе риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного Дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, а так же несет ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам своими действиями или бездействием, в том числе в связи с ненадлежащим его содержанием.;

ж) оплатить стоимость дополнительной площади на основании обмеров организации по техническому учету и технической инвентаризации, полученных Застройщиком до Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, согласно п. 4.3.1 Договора;

з) в случае, если законом обязанность по государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства возложена на Участника, Участник обязуется после подписания передаточного акта или иного документа о передаче, в том числе составления одностороннего акта Застройщиком, зарегистрировать за собой право собственности в течение 3-х месяцев с момента передачи;

и) не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации Договора представить в Банк заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с общими условиями открытия и обслуживания банковского счета эскроу (для расчетов по договору участия в долевом строительстве). В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения указанной обязанности все риски неблагоприятных последствий несет Участник долевого строительства.

5.1.2. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного и законного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, все риски, связанные с непринятием, несет Участник. При этом Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) качества Объекта в такой период.

5.1.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства в соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса РФ дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в межевых планах, выписках из ЕГРН, иных документах в отношении образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в пункте 1.3 настоящего Договора.

Участник долевого строительства также дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

5.1.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику и принимает условие о возможности Застройщиком без дополнительного согласования отчуждать земельный участок в порядке пункта 5.1.7 настоящего Договора при условии, что приобретатель принимает все права и обязанности как нового застройщика, в том же объеме и на тех же условиях, которые будут существовать к моменту перехода права, включая обеспечительные меры в отношении земельного участка в виде залога (ипотеки) в пользу участников долевого строительства.

5.1.5. Участник не имеет право требовать передачи ему Застройщиком Объекта до полной оплаты цены Договора, в том числе согласно пункту 4.3.1 настоящего Договора.

5.1.6. Участник уведомлен, что технический план, технический паспорт на Объект долевого строительства не составляются и не предоставляются Застройщиком. Расчеты, указанные в разделе 4 настоящего Договора, производятся на основании технического паспорта, изготовленного организацией по техническому учету и технической инвентаризации в отношении Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

5.1.7. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие Застройщику на перевод долга другому лицу в соответствии с п. 2 ст. 391 Гражданского кодекса РФ. Стороны установили, что при переводе долга другому лицу обязательства Застройщика по настоящему Договору прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся в момент получения кредитором (по настоящему Договору) уведомления о переводе долга (ст. 391 Гражданского кодекса РФ).

5.1.8. Подписывая настоящий Договор, Участник осознает и дает согласие Застройщику в том, что наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав Общего имущества Многоквартирного дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, не следуют

судьбе основной вещи, право собственности на указанные объекты будет зарегистрировано за Застройщиком в надлежащем порядке. Застройщик вправе так же от своего имени и по своему усмотрению передать эксплуатирующим такие сети организациям.

5.2. Участнику долевого строительства запрещается:

5.2.1. До подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства самостоятельное посещение Участником Объекта запрещено.

Посещение Объекта Участником должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте в согласованное с Застройщиком время.

В случае нарушения Участником положений настоящего пункта Договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на строительный объект, являются зоной ответственности и виной Участника долевого строительства.

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки Многоквартирного Дома, любых несанкционированных письменно Застройщиком действий, в том числе проведение Участником или лицами находящимся с ним фото и/или видеосъемки, использование любых приборов измерений принесенных на Объект Участником или с его участием, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный случай (с каждого человека), который фиксируется посредством фото и/или видео материалами, или составлением акта комиссии о выявленном факте нарушения в составе технического надзора Застройщика, начальника участка и прораба.

Стороны пришли к соглашению о том, что до момента принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по правилам, предусмотренным разделом 3 настоящего Договора, Застройщик вправе по своему усмотрению запретить осмотр Объекта долевого строительства и доступ к Объекту долевого строительства третьим лицам, не указанным в преамбуле настоящего Договора. Согласование доступа третьих лиц к Объекту долевого строительства и осмотр третьими лицами Объекта долевого строительства осуществляется по правилам, предусмотренным в п. 3.5.1 настоящего Договора.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в момент подписания настоящего Договора ознакомлен с правилами посещения строительного объекта, в том числе с требованиями соблюдения техники безопасности и пожарной безопасности при посещении строительного объекта и полностью с ними согласен. При посещении объекта Участник обязуется выполнять требования и правила посещения, установленные Застройщиком на Объекте.

5.2.2. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери, установку систем кондиционирования, отопления или вентиляции, не предусмотренные в Проектной документации Застройщика, изменение облика, внешнего вида или фасада здания, осуществлять разгрузку и/или хранение личных вещей, в том числе строительных материалов, проживать, находиться или проводить любые виды работ, до момента подписания Передаточного акта Объекта или письменного разрешения Застройщика.

5.2.3. Участнику запрещается уступать право требования по Договору, как в полном объеме, так и частично, без письменного согласия Застройщика.

5.2.4. Участнику запрещается уступать право требования по Договору, как в полном объеме, так и частично, без письменного согласия Эскроу агента (банка).

5.2.5. Участнику запрещается размещать самостоятельно, а также заключать договоры на размещение дополнительных, в том числе рекламных конструкций и сообщений на земельном участке, указанном в пункте 1.3. настоящего Договора, на фасаде возводимого Многоквартирного дома, внешних стенах и поверхностях Многоквартирного дома, Объекта долевого строительства, на прилегающей территории и конструкциях любой информации рекламного, так и информационного характера, без получения соответствующего письменного

согласования от Застройщика. Данное правило действует как в период строительства Многоквартирного дома, так и после получения Участником по Передаточному акту Объекта, с учетом необходимости соблюдения общей концепции архитектурного стиля Многоквартирного дома, а также необходимости соблюдения федеральных и региональных нормативных актов о рекламе.

5.3. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или несогласованное производство работ до момента подписания Передаточного акта, в том числе согласно пункта 5.2.5 Договора, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 5ти (пяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику неустойку (штраф) в размере 10% (десять процентов) от цены, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо неустойки (штрафа), установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние и все убытки, вызванные данным фактом.

5.4. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства самостоятельно несет все необходимые затраты на изготовление технической документации, постановку Объекта долевого строительства на кадастровый учет, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, по оплате государственных пошлин, оплате юридических услуг.

Техническая документация, в том числе, но не ограничиваясь, технический план, технический паспорт, не включается в предмет настоящего Договора. Предъявление Застройщиком Участнику долевого строительства технической документации, изготовленной на основании сделок с контрагентами Застройщика, на Многоквартирный дом и/или Объект долевого строительства, не является обязанностью Застройщика.

5.4.1. Участник долевого строительства вправе использовать по целевому назначению Объект долевого строительства не ранее дня подписания Передаточного акта.

5.5. Права и обязанности Застройщика:

5.5.1. Организовать строительство Многоквартирного дома, в том числе:

а) в рамках полученного разрешения на строительство обеспечить возведение Многоквартирного дома (включая Объект долевого строительства, расположенный в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Многоквартирного дома в полном объеме, в том числе по благоустройству придомовой территории, включая все работы, предусмотренные Проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но нормативно необходимые для строительства Многоквартирного дома (включая Объект долевого строительства, расположенный в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке;

б) предоставлять Участнику долевого строительства сведения, предусмотренные ст. 19-21 Закона № 214-ФЗ, сообщать в разумные сроки Участнику долевого строительства по его письменному требованию или иным доступным способом организовать для Участника возможность получить информацию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного Дома и Объекта долевого строительства в нем;

в) обеспечить ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в предусмотренные настоящим Договором сроки;

г) передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном настоящим Договором и дополнительным соглашениям при их наличии, по Передаточному акту или эквивалентному документу в соответствии с условиями Договора и Проектной документацией;

д) добросовестно выполнить свои обязательства по Договору;

е) до подписания Сторонами Передаточного акта Застройщик вправе оформить

технический план на Объект долевого строительства и осуществить постановку его на кадастровый учет;

ж) самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства выполнять межевые работы (в том числе действия по разделу, выделу, присоединению, объединению, но не ограничиваясь таковыми) в отношении земельного участка, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Многоквартирным домом.

5.5.2. Застройщик обязан направить уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника, указанным в разделе 14 настоящего Договора, способами, перечисленными в п. 3.3 настоящего Договора.

5.5.3. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без письменного согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, увеличения или уменьшения этажности, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной или иной экспертизы, согласно пункту 5.5.6 настоящего Договора.

5.5.4. На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Многоквартирного 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.

5.5.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или одностороннего Передаточного акта, подписанного Застройщиком в одностороннем порядке (это не лишает Застройщика права на предъявление и взыскание штрафных санкций за несвоевременное принятие Участником Объекта по Договору до даты фактического принятия Участником).

5.5.6. Стороны пришли к соглашению о том, что Застройщик вправе осуществить замену материалов и оборудования, используемых при строительстве Объекта долевого строительства. При этом устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, установленных в условиях настоящего Договора, требованиях технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требованиях.

5.5.7. Определять границы, подписывать акты разграничения балансовой принадлежности и акты разграничения эксплуатационной ответственности (далее – акты разграничения), в отношении благоустройства придомовой территории, в том числе за пределами внутренних границ Многоквартирного дома в отношении внешних границ сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи, трансформаторных подстанций и узлов, газовых ГРПШ, тепловых пунктов и теплосетей, и других подобных сетей, (далее - Сети), в том числе подпадающих под признаки Общего имущества Многоквартирного Дома. При этом если иное не будет установлено законодательством Российской Федерации, не предусмотрено договором или актами разграничения, то границей разделения балансовой принадлежности по умолчанию признаётся внешняя граница стены Многоквартирного дома согласно Жилищному законодательству Российской Федерации. На основании указанных актов разграничения общие сети за пределами внешней границы возведенного Многоквартирного Дома могут не являться Общим имуществом Многоквартирного дома, при этом Застройщик вправе в целях эксплуатации передавать Сети эксплуатирующим организациям или муниципальному образованию по выбору и усмотрению Застройщика, в том числе часть земельного участка технологически необходимую для обслуживания указанных Сетей.

5.5.8. Передавать земельный участок в залог Банку (или право аренды земельного участка) в целях обеспечения возврата целевого кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

5.5.9. Застройщик вправе осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов в пределах одного или нескольких разрешений на строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства при соблюдении действующего законодательства Российской Федерации.

5.6. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора, в том числе при необходимости подписания дополнительных соглашений к настоящему Договору.

5.7. Стороны согласовали, что в процессе строительства Многоквартирного дома возможны изменения параметров помещений, входящий в состав Объекта долевого строительства.

В ходе строительства Многоквартирного дома возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта, от осевых линий по Проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены настоящего Договора за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.3.1, 4.3.2 настоящего Договора.

5.8. Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 4.3.1, 4.3.2., 3.14, 3.15, настоящего Договора, не являются существенными изменениями Проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и/или Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в части замены, ротации, конфигурации неотапливаемых помещений другими (лоджии, балконы, веранды, террасы, тамбуры, холодные кладовые).

5.9. Принимая участие в оплате затрат на строительство, проектирование, ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, предусмотренном настоящим Договором и Проектной декларацией, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого/нежилого помещения, а также право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома в размере, пропорциональном размеру общей площади Объекта, с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства уполномоченным органом.

5.10. По настоящему Договору Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства иных жилых/нежилых помещений, коммерческих помещений, кладовых, машино-мест в Многоквартирном доме (которые не являются общей долевой собственностью, определенной по результатам проведенной технической инвентаризации Многоквартирного Дома) и не приобретает никаких прав на указанные помещения и соответствующие доли в автопарковке (если об это прямо не указано в предмете настоящего Договора, с указанием конкретного помещения, машино-места, кладовой и т.п.). Все права на нежилые помещения в виде кладовых, машино-мест и иных коммерческих помещений в Многоквартирном доме, принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

5.10.1. Стороны пришли к соглашению о том, что права и обязанности Застройщика и Участника долевого строительства отражены в рамках настоящего Договора. Права и обязанности, не установленные настоящим Договором или действующим законодательством, не могут быть реализованы без взаимного согласования Сторон.

5.11. Стороны Договора согласовали, что содержание настоящего раздела соответствует интересам и воле сторон руководствуясь положениями пунктов 2 и 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.12. Настоящим Участник долевого строительства поручает Застройщику оплатить от имени Участника государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности Участника на объект долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства. В случае оплаты Застройщиком государственной пошлины,

указанной в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязан компенсировать (возместить) Застройщику в полном объеме размер оплаченной государственной пошлины в срок не позднее 5-ти (пяти) банковских дней с момента передачи Застройщиком в адрес Участника выданной в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства выписки из ЕГРН, направленной в адрес Участника в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ.

Компенсация (возмещение) государственной пошлины, оплаченной Застройщиком в соответствии с настоящим пунктом, осуществляется Участником долевого строительства как собственником объекта долевого строительства и налогоплательщиком в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему пункту в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано:

«Компенсация государственной пошлины, оплаченной Застройщиком от имени Участника долевого строительства по Договору № АС-П____/____ от «____» _____ 20____ г. участия в долевом строительстве».

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект составляет три года (включающий в себя строительно-монтажные работы (СМР): трещины на капитальных конструкциях, не связанных с естественной усадкой здания; провисы плит перекрытия) со дня передачи объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение того срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок с момента уведомления его Участником об этих недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере трех лет (на технологическое оборудование, инженерные конструкции, вентиляционные шахты, лифтовое оборудование, отопительную систему, обеспечительную сеть воды и электроснабжения) со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3.1. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается в размере одного года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.4. По окончании строительства Объект передается Участнику долевого строительства согласно Приложениям к настоящему Договору.

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с Проектной документацией Многоквартирного дома и признает, что качественное состояние Объекта долевого строительства должно соответствовать Проектной документации Многоквартирного Дома, в том числе с учетом возможных изменений и необходимых корректировок Проектной документации.

6.5. Изменение общей площади Объекта долевого строительства после окончания строительства Многоквартирного дома в пределах 5% (пяти процентов) включительно не является нарушением условий Договора Застройщиком. Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет установлена в техническом паспорте, изготовленном после строительства Многоквартирного дома организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию. Превышение допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства, по отношению к размеру, указанному в пункте 2.1 Договора, в размере более 5% (пяти процентов) от указанной площади может послужить основанием к расторжению Договора по инициативе Участника. При отказе Участника от расторжения Договора по данному основанию

подлежат исполнению пункты 4.3.1-4.3.3 настоящего Договора.

6.6. Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и Общего имущества Многоквартирного дома не является основанием для отказа Участника от приемки Объекта долевого строительства и отказа подписания Передаточного акта. Любые несущественные недостатки могут быть устранены Застройщиком при письменном обращении Участника и указания им на необходимость 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, не относящихся к Объекту долевого строительства, и ссылкой на нормативы, установленные нормативными документами, при их нарушении). Существенным дефектом объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также ч. 9 ст. 4 Закона № 214-ФЗ.

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

6.8. Гарантийные обязательства прекращаются истечением гарантийного периода.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. После принятия Объекта долевого строительства в надлежащем порядке по Передаточному акту Участник долевого строительства при осуществлении ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

7.2. Участник долевого строительства вправе производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Объекта долевого строительства только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.3. Участник долевого строительства обязуется при производстве специальных и отделочных работ не причинять вреда Общему имуществу Многоквартирного дома (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно и за собственный счет вывозить строительный мусор в специальных мешках.

7.4. Стороны пришли к соглашению, что с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и постановки его на государственный кадастровый учет, объект, указанный в п. 2.1 настоящего Договора, уже не является объектом долевого строительства.

7.5. Участник долевого строительства выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка, а также использования Земельного участка или его части для строительства иных зданий/сооружений/элементов транспортной и/или инженерной инфраструктуры.

7.6. Настоящий Договор может быть заключен Сторонами в форме электронного документа, подписанного электронно-цифровыми подписями Сторон в соответствии с частями 3, 3.1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ. В случае заключения настоящего Договора в форме электронного документа Стороны обязуются подписать настоящий Договор своими электронно-цифровыми подписями, отвечающими требованиям Федерального закона от 06.04.2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи». В случае заключения настоящего Договора в форме электронного документа подписание настоящего Договора на бумажном носителе не требуется. Электронно-цифровые подписи Сторон приравниваются по юридической силе к собственноручным подписям Сторон.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Многоквартирного Дома в эксплуатацию, подписание Передаточного акта Объекта долевого строительства, согласно

условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Местом заключения настоящего договора признается местонахождение Застройщика – фактический или юридический адрес Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего Договора. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.1.1. Стороны пришли к соглашению о договорной подсудности согласно ст. 32 Гражданского процессуального кодекса РФ: по всем спорам в отношении Договора, а также все споры, вытекающие из Договора, рассматриваются по месту нахождения Застройщика.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным.

9.3. Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что в случае возникновения споров по настоящему Договору в судебном порядке, все споры и разногласия, между Сторонами настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, а так же вытекающие из него могут быть переданы Сторонами на рассмотрение с договорной подсудности непосредственно в суд по месту нахождения Застройщика (документации, большинства сторон, Эскроу-агента и т.п.), на основании соглашения сторон о применении договорной подсудности, в соответствии статьи 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

9.4. В случае, если в соответствии настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.6 Договора.

9.5. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение шести месяцев или просрочка внесения любого платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.6 Договора. В том числе с учетом пункта 4.3.1 настоящего Договора.

9.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 9.4, 9.5 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под роспись.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В указанном случае Застройщик так же уведомляет Банк (Эскроу-Агента), который

производит возврат Участнику суммы в размере, не превышающем размер фактически уплаченных Участником денежных средств по настоящему Договору.

9.6.1. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем (внесудебном) порядке, если Участник долевого строительства не исполняет или ненадлежащим образом исполняет свои обязанности, предусмотренные пунктами 4.1.2-4.3.1, подпунктом «ж» пункта 5.1.1 настоящего Договора, связанные с необходимостью оплаты стоимости Объекта долевого строительства и/или стоимости дополнительной площади Объекта долевого строительства на основании обмеров органов технической инвентаризации.

При одностороннем расторжении настоящего Договора по инициативе Застройщика по основанию, указанному в данном пункте, применяются правила предупреждения Участника долевого строительства о необходимости погашения им задолженности, закрепленные в пункте 9.6 настоящего Договора, а также частях 3,4 статьи 9 Закона N 214-ФЗ.

Стороны пришли к соглашению утвердить процедуру одностороннего (внесудебного) расторжения Застройщиком настоящего Договора в соответствии с договоренностями, достигнутыми в настоящем пункте.

9.7. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.8. 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 настоящего Договора и договора эскроу счета. При этом Участник обязан лично или через своего представителя по нотариальной доверенности до момента возврата денежных средств совершить все необходимые действия по регистрации расторжения Договора в Росреестре. Регистрация расторжения Договора в Росреестре является основанием для возврата денежных средств внесенных Участником по Договору.

9.9. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, 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.

9.10. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

9.11. Претензии, направленные Участником Застройщику без приложения необходимого комплекта документов (ссылок на нормативные акты, с приложением полного комплекта указанных в претензии документов и т.п.), не считаются врученными надлежащим образом и рассмотрению не подлежат, о чем заявителю сообщается любым доступным способом. При этом срок рассмотрения претензии /заявления/уведомления не будет считаться нарушенным Застройщиком. Исчисление срока рассмотрения претензии будет считаться с момента предоставления заявителем полного и надлежащим образом оформленного комплекта документов. При этом к заявителю могут быть применены штрафные санкции согласно пунктам 10.6 и 10.8 настоящего Договора если, в действиях Участника будут прослеживаться или усматриваться признаки злонамеренного затягивания решения вопроса, признаки «потребительского экстремизма», согласно условиям настоящего Договора и действующего законодательства.

9.12. 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, в соответствии с частью 2 статьи 17 Закона «О защите прав потребителей» и части 7 статьи 29 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

9.13. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

9.14. В случае, если Участник юридическое лицо или индивидуальный предприниматель разрешение споров осуществляется в соответствии с правилами Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в арбитражном суде Краснодарского края.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае если Объект построен Застройщиком с существенными отступлениями от условий, указанных в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными существенными недостатками, которые делают его непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения Цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

С учетом пункта 9.11 настоящего Договора.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный настоящим Договором срок, Участник с учетом пунктов 3.14 и 3.15 Договора в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

10.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения любого платежа, в том числе согласно п. 4.3.1 Договора Участник долевого строительства уплачивает 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.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа, в том числе согласно п. 4.3.1 Договора за каждый день просрочки, и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.6. При расторжении настоящего Договора по основаниям пункта 9.6 Договора Участник обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 30 (тридцать) процентов от цены Договора. Сумма штрафа уплачивается Участником в бесспорном порядке в момент возврата ему уплаченных платежей по Договору, за исключением случаев, предусмотренных п. 6.5, 10.3, 10.7 настоящего Договора.

10.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке. В связи с этим стороны договорились, что в случае безосновательного, в том числе по волеизъявлению Участника, и/или неправомерного одностороннего отказа от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 30 (тридцать) процентов от Цены Договора.

10.7.1. Уплата штрафа Участником долевого строительства в пользу Застройщика при расторжении настоящего Договора в случаях, указанных в настоящем Договоре, может осуществляться, в том числе путем удержания Застройщиком соответствующей части денежной суммы из цены Объекта долевого строительства, подлежащей возврату Застройщиком в пользу Участника долевого строительства.

10.8. Застройщик оставляет за собой право при расторжении настоящего Договора и при наличии предусмотренных настоящим Договором оснований для взыскания штрафа с Участника долевого строительства взыскать такой штраф путем удержания соответствующей части денежной суммы из цены Объекта долевого строительства, подлежащей возврату Застройщиком в пользу Участника долевого строительства.

10.9. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 5.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 5.1.1 пункт «а» Договора, на 1 (Один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в том числе прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

10.10. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) переходят к Участнику.

10.11. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта и или Акта сверки Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 (Одну десятую) процента от окончательной Цены Договора за каждый день просрочки.

10.12. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в пункте 3.16 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом.

10.13. В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора. В том числе Застройщик вправе предъявить к Участнику штраф в размере 0,1 (Одну десятую) процента от суммы Договора за каждый день задержки при отказе, умышленном воспрепятствовании или неисполнении Участником обязанности по своевременному оформлению расторжения сделки и регистрации расторжения в Росреестре по основаниям, предусмотренным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации.

10.14. При расторжении настоящего Договора по соглашению Сторон, возврат Участнику долевого строительства денежных средств проводится в соответствии с Законом № 214-ФЗ после государственной регистрации соглашения о расторжении. Проценты по статьям 317.1; 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, на сумму денежных средств, подлежащих возврату, Застройщику не начисляются и им не уплачиваются.

10.15. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Закона № 214-ФЗ в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона № 214-ФЗ.

10.16. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков приемки, а так же если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи объекта полной суммы Цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной пунктом 4.3.1 настоящего Договора.

10.17. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, Участник обязан в

течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении Договора) или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. В случае несоблюдения Участниками сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от Договора участия в долевом строительстве, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 (Одну десятую) процента от Цены Договора за каждый день такой просрочки.

10.18. За разглашение информации о содержании настоящего Договора, а также дополнительных соглашений и иных соглашений заключаемых Сторонами настоящего Договора без письменного разрешения другой Стороны - контрагента, к виновной Стороне могут быть предъявлены убытки, вызванные незаконным раскрытием конфиденциальной информации, а так же штраф в размере 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей за каждый установленный факт незаконного раскрытия и распространения информации признанной по настоящему Договору конфиденциальной. Исключением являются случаи законного истребования регистрационными, правоохранительными и надзорными органами информации или копий документов.

10.19. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом № 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

10.20. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае нарушения Застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно, в том числе в случае предъявления Участником долевого строительства требований о соразмерном уменьшении цены настоящего Договора, возмещении расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков, общая сумма, подлежащая взысканию с застройщика, не может превышать 3% (три процента) от цены настоящего Договора.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки, эпидемии, объявление карантина, режима изоляции или иных мер препятствующих свободному передвижению граждан, передвижению транспорта и иных логистических и строительных мероприятий), а также правовые акты органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления, принятые после заключения настоящего Договора и влияющие на сроки окончания строительства и сдачи Многоквартирного Дома в эксплуатацию, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

11.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения Стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

11.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия без применения штрафных санкций друг к другу.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон, о содержании существенных условий настоящего Договора и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3 (Трех) дней) извещать друг друга.

12.2.1. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что в случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте «<https://наш.дом.рф>», в том числе путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной Проектной декларации. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

12.3. Застройщик предоставил Участнику долевого строительства полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках конкретного Объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося Многоквартирного Дома с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения Общего имущества в Многоквартирном Доме.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах. Один для Застройщика, один для Участника, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, и один по требованию для Эскроу-Агента (Банка). Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.6. Подписывая настоящий Договор, Участник с целью исполнения настоящего Договора дает согласие Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Брюховецкая Ярмарка» на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона. Настоящее согласие действует бессрочно.

12.7. Участник осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему Договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества, указанный в пункте 1.6 Договора, и обязуется не препятствовать строительству и/или эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установке металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика или без такового.

12.8. Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащего передаче в собственность Участника, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своем Объекте долевого строительства осуществляет Участник самостоятельно и за свой счет.

12.9. В целях сохранения единого архитектурного облика Многоквартирного Дома, утвержденного главным архитектором города, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания и его цветовых или стиливых решений.

12.10. Участник приобретает право на регистрацию прав собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданный ему Объект долевого строительства только после подписания сторонами Передаточного акта по настоящему Договору, либо составления одностороннего Передаточного акта в случаях, предусмотренных пунктом 3.6 настоящего Договора

12.11. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

12.12. В случае смерти Участника его права и обязанности переходят к наследникам в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

12.13. В случае, если по окончании строительства Многоквартирного Дома в

соответствии с Проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

12.14. Участник (физическое лицо) обязан использовать, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора Объект долевого строительства в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. В связи с этим личность Участника и его правовой статус имеет существенное значение для Застройщика.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Приложение №1 к ДОГОВОРУ № АС-П____/____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома;
- Приложение №2 к ДОГОВОРУ № АС-П____/____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома;
- Приложение №3 к ДОГОВОРУ № АС-П____/____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Участник долевого строительства:

гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения - _____, пол - _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ «____» _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____ _____/_____/_____

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Брюховецкая Ярмарка» , ОГРН 1152363000790, ИНН 2327014069, адрес: 352750, Краснодарский край, р-н Брюховецкий, ст-ца Брюховецкая, ул. Кирова, д. 170, литер Б р/с 40702810330000010692 в банке КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8619 ПАО СБЕРБАНК, БИК 040349602, к/с 30101810100000000602, ИНН: 7707083893, КПП: 231043001, ОГРН: 1027700132195.	
От имени ООО «СЗ «Брюховецкая Ярмарка» действует управляющая организация ООО «Рокада Групп»	Генеральный директор управляющей организации ООО «Рокада Групп» /Войтенко Иван Иванович/ М.П

Приложение № 1 к ДОГОВОРУ № АС-П____/____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Краснодар

«____» _____ 20____ г.

Объект долевого строительства

Многоквартирный дом

(ID дома согласно проектной декларации, размещенной в ЕИСЖС: 69254)

Техническая характеристика Квартиры:

Этаж: ____

Подъезд: ____

Общая площадь с холодными помещениями
(с понижающим коэффициентом), кв.м: ____

Общая площадь, кв.м.: ____

Жилая площадь, кв.м: ____

Техническая характеристика Многоквартирного дома:

Общая площадь здания: 6808,53 кв.м.

Этажность: 7, 7, 7

Количество этажей: 8, 8, 8

Энергоэффективность: Класс - С

Сейсмостойкость: 7 баллов

Фундамент: Плитный

Несущие конструкции (колонны, стены, перекрытия): из монолитного железобетона

Наружные стены из монолитного железобетонного каркаса и стен из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Внутренние стены межквартирные из монолитного железобетона или газобетонного блока

Перегородки межкомнатные из газобетонного блока

Виды работ, выполняемых в Квартире:

Входная дверь	Металлическая (временная).
Окна	Окна ПВХ, двери выходов на балконы и лоджии из ПВХ, витражи из ПВХ.
Полы	Стяжка из цементно-песчаного раствора. В помещениях санузлов (ванных комнатах, туалетах при раздельной планировке), в холодных помещениях (балконы, лоджии) стяжка и гидроизоляция не выполняются.
Стены	Штукатурка поверхностей. В помещениях санузлов (ванных комнатах, туалетах при раздельной планировке), в холодных помещениях (балконы, лоджии) штукатурка не выполняется.
Потолки	Очистка поверхностей, удаление наплывов бетона.
Отопление	Выполнена поквартирная разводка в полах от коллекторного щита до стальных радиаторов. Радиаторы отопления комплектуются запорной арматурой. Термоголовки устанавливает собственник. На коллекторных узлах устанавливаются тепловые счетчики.
Вентиляция	Система естественной вентиляции с выводами из кухонных помещений, помещений санузлов, ванных, туалетов.
Водопровод	Система водоснабжения коллекторная. Выполнена поквартирная трубная разводка от коллекторного узла без внутриквартирной разводки, без установки санфаянса, ванной и полотенцесушителей. Приборы учета установлены в этажном коллекторном узле.
Канализация	Монтаж стояков системы канализации с крестовинами без внутриквартирной разводки.

Электроснабжение	Электроснабжение осуществляется от этажного щита до установленного квартирного выключателя нагрузки. Электросчетчики устанавливаются в этажном щите. Внутренняя разводка не выполняется, электрофурнитура не устанавливается.
Интернет	Здание подключено к сети Интернет. Предусмотрено подключение в слаботочном отсеке этажного щита. Поквартирная разводка не выполняется
Радиофикация	Отсутствует
Телевидение	Здание подключено к сети телевидения. Предусмотрено подключение в слаботочном отсеке этажного щита.
СКУД	Предусмотрено подключение в этажном щите без ввода кабеля в квартиру. Замочно-переговорные устройства не устанавливаются внутри квартир

Все работы по отделке Объекта, разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установку окончных устройств, и прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении в качестве обязательства Застройщика, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

Участник долевого строительства:

/_____/

Застройщик:

От имени ООО «СЗ

«Брюховецкая

Ярмарка» действует

управляющая

организация ООО

«Рокада Групп»

Генеральный директор управляющей
организации ООО «Рокада Групп»

/Войтенко Иван Иванович/

Приложение № 2 к Договору № АС-П ____/____ участия в долевом строительстве
многоквартирного дома

г. Краснодар

«____» _____ 20____ г.

План-схема этажа и расположения Объекта на этаже
Квартира № ____

Участник долевого строительства:

/_____/

Застройщик:

От имени ООО «СЗ

«Брюховецкая

Ярмарка» действует

управляющая

организация ООО

«Рокада Групп»

Генеральный директор управляющей
организации ООО «Рокада Групп»

/Войтенко Иван Иванович/

Приложение № 3 к Договору № АС-П ____/____ участия в долевом строительстве
многоквартирного дома

г. Краснодар

«____» _____ 20____ г.

Схема Объекта
Квартира № ____

Участник долевого строительства:

_____/_____

Застройщик:

От имени ООО «СЗ

«Брюховецкая

Ярмарка» действует

управляющая

организация ООО

«Рокада Групп»

Генеральный директор управляющей
организации ООО «Рокада Групп»

_____/Войтенко Иван Иванович/