

## ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_\_

г. Новороссийск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «К-1» (ООО «К-1»),** ИНН 2309082059, ОГРН 10323004931086, КПП 230901001, юридический адрес: 350011, Краснодарский край, город Краснодар, ул. Димитрова, д. 11/2, офис 205), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в директора Нехай Байзета Аслановича, действующего на основании Устава, **с одной стороны, и**

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

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо **Общество с ограниченной ответственностью «К-1» (ООО «К-1»),** владеющее на праве собственности, или праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного срочного пользования земельным участком и привлекающее денежные средства «Участников долевого строительства» в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером **23:47:0118055:6063**, площадью – **6 716,00 кв.м.**, расположенный по строительному адресу: **Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом.

Категория земель - Земли населенных пунктов

1.3. Объект капитального строительства – **Многоквартирные жилые дома** – Литер 1 – 16-этажное односекционное жилое здание; - Литер 2 – 12-этажное двухсекционное жилое здание, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской (**V этап строительства**).

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

Вид – многоквартирный жилой дом;

Назначение МКД – Жилой дом.

Количество этажей в МКД (Литер 1, подъезд 1, подземные - 1, надземные 16 эт.; Литер 2, подъезд 1, подъезд 2, подземные – 1, надземные 12 эт.

Общая площадь объекта капитального строительства - 18 263,464 кв.м.;

Материал наружных стен и каркаса объекта капитального строительства – керамзитобетонные блоки, утеплитель, кирпич облицовочный, монолитный железобетон;

Материал поэтажных перекрытий объекта капитального строительства — монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности объекта капитального строительства – В «высокий»;

Класс сейсмостойкости объекта капитального строительства — сейсмичность района — 7 баллов.

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

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

1.5.1. **Квартира** — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком помещении.

1.5.2. **Нежилое помещение** - помещение в многоквартирном доме, которое используется для любых целей, не противоречащих действующему законодательству, кроме проживания в нем физических лиц.

1.6. **Общее имущество** – помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме (кроме обособленных помещений 1-х этажей, подземной автостоянки), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.13. **Акт приема-передачи или иной документ о передаче объекта строительства** - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

1.14. **Односторонний акт передачи** - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 31.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

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

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

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

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

2.2.1. Полученные Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 23-308000-1763-2016 от 19.12.2016г., Разрешение на строительство № 23-308000-1108-2017 от 30.01.2017г. взамен разрешения на строительство № 23-308000-1763-2016 от 19 декабря 2016 года, Приказ № 8-р от 21.01.2021г. «О внесении изменений в разрешение на строительство № 23-308000-1108-2017 от 30.01.2017 года», Приказ № 150-р от 21.09.2022г. «О внесении изменений в разрешение на строительство № 23-308000-1108-2017 от 30.01.2017 года», Приказ № 148-р от 23.11.2023г. «О внесении изменений в разрешение на строительство № 23-308000-1108-2017 от 30.01.2017 года», выданные Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края на строительство «Многokвартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: район ул. Суджукской, с. Мысхако, г. Новороссийск, Краснодарский край.

2.2.2. Договор аренды земельных участков от 19.12.2016 г. зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 22.12.2016г. № 23-23/021-23/8472016-1641/1, № 23-23/021-23/8472016-1641/2 на земельный участок расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской; Дополнительное соглашение № б/н от 17.12.2018г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 29.01.2019г. № 23:47:0118055:6064-23/021/2019-13; Дополнительное соглашение № 2 от 07.11.2019г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 29.11.2019г. № 23:47:0118055:6064-23/021/2019-79; Дополнительное соглашение № 3 от 10.03.2020г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 18.06.2020г. № 23:47:0118055:6064-23/021/2020-84; Дополнительное соглашение № 4 от 29.03.2021г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 28.04.2021г. № 23:47:0118055:6064-23/261/2021-490; Договор Субаренды земельного участка № б/н от 29.04.2021г. зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 06.05.2021 г. № 23:47:0118055:6068-23/261/2021-12,13; Дополнительное соглашение № 5 от 03.02.2022г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 16.03.2022г. № 23:47:0118055:6064-23/261/2022-616, Дополнительное соглашение № 6 от 25.07.2022г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 15.08.2022г., Дополнительное соглашение № 7 от 26.07.2022г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 18.08.2022г., Дополнительное соглашение № 8 от 13.11.2023г. к Договору аренды земельных участков от 19.12.2016г., зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 15.11.2023г. Договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельных участков от 19.12.2016г. (кадастровый номер земельного участка 23:47:0118055:6063) от 15.11.2023г. зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 16.11.2023 г.

Срок аренды земельного участка с кадастровым номером **23:47:0118055:6063**, площадью – **6 716,00 кв.м.**, расположенного по строительному адресу: **Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской – до 01.10.2026 года.**

2.2.3. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

2.2.4. Проектная документация «Многokвартирные жилые дома по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской» (V этап строительства), выполненная в отношении объекта строительства.

2.2.5. Положительное заключение экспертизы инженерных изысканий № 77-2-1-1-0186-16 от 08.12.2016г. подготовленная ООО «Национальный Экспертный Центр, Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 23-2-1-2-0057-16 от 15.12.2016г., подготовленная ООО «Эталон-Экспертиза», Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 23-2-1-2-065322-2022 от 12.09.2022г.(корректировка), подготовленная ООО «Эталон-экспертиза.

2.2.6. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства, документами, указанными в настоящем разделе, в том числе:

- Проектной декларацией, которая включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация опубликована в газете «Краснодарские известия» № 198 (5806) от 24.12.2016 г. и размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

2.2.7. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также всех дополнительных соглашений к нему, Стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического и кадастрового паспортов (выписок), технического плана, оплату государственной пошлины, производится за счёт Участника долевого строительства. Оформление, подготовка и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, кроме документации, предоставление которой согласно законодательству РФ, является обязанностью Застройщика.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

	- Литер 1 – 16-этажное односекционное жилое здание; - Литер 2 – 12-этажное двухсекционное жилое здание, <b><u>строящийся с привлечением денежных средств «Участников долевого строительства» МКД» - V этап строительства</u></b> МКД (Литер 1, подъезд 1, подземные - 1, надземные 16 эт.; Литер 2, подъезд 1, подъезд 2, подземные – 1, надземные 12 эт.).	
1	<b>Вид</b>	<b>Квартира</b>
2	<b>Назначение</b>	<b>Жилое</b>
3	<b>Литер</b>	<b>2</b>
4	Подъезд, в котором расположен Объект долевого строительства	
5	Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства	
6	Условный номер Объекта долевого строительства	
7	Количество комнат	
8	Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	
9	Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	
10	Общая жилая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	

10.1	Жилая площадь комнаты №1 (кв.м.)			
10.2	Жилая площадь комнаты №2 (кв.м.)			
10.3	Площадь помещения вспомогательного значения – кухня (кв.м.)			
10.4	Площадь помещения вспомогательного значения – прихожая (кв.м.)			
10.5	Площадь помещения вспомогательного значения – сан. узел (кв.м.)			
10.6	Общая площадь балкона (кв.м.)	Площадь балкона с применением понижающего коэффициента (0,3) (кв.м.)		
10.7	Общая площадь лоджии(й) (кв.м.)	Площадь лоджии(й) с применением понижающего коэффициента (0,5) (кв.м.)		
11	Общая площадь Объект долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ) в кв.м.			

3.3. Окончательная площадь Объекта долевого строительства определяется после получения разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию по данным, представленным организациями по технической инвентаризации либо кадастровым инженером и будет указана в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликация), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

По окончании строительства после присвоения административного адреса, номер, и адрес Объекта долевого строительства могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и входит в состав указанного Объекта капитального строительства.

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

3.5. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве залогом в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не применяется.

3.5.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что имущество указанное в п. 1.2. и п. 1.3. настоящего Договора (земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке объект капитального строительства), будет передано в залог Банка (Залогодержателя) – Кредитора в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного Банком Застройщику на основании Договора о невозобновляемой кредитной линии на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

3.5.2. С момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства.

Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог права аренды земельного участка, находящегося у Застройщика прекращается с момента передачи участнику долевого строительства в порядке, установленном ст. 8 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

3.6. В соответствии со ст. 13 п.п. 6-7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» земельный участок, указанный в п.1.2. настоящего Договора, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости будет находиться в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств по Договору «Об открытии невозобновляемой кредитной линии», заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

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

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

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «К-1»

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек

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

- платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек – Участник долевого строительства (Депонент) обязуется внести на счёт эскроу за счет собственных средств не позднее **5 (пяти)** банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

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

**Срок условного депонирования денежных средств: 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию.**

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

**Основания и порядок перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:**

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

2) при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара), открытый в Краснодарском отделении № 8619 ПАО «Сбербанк России» г. Краснодар.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.».

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

Участник долевого строительства оплачивает:

- **сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** за счет собственных денежных средств не позднее **5 (пяти)** банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- за счет кредитных денежных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, не позднее **5 (пяти)** банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «» \_\_\_\_\_ 2023 года, ПАО Сбербанк/Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, Корреспондентский счет: №30101810600000000602 в Южном ГУ Банка России ИНН 7707083893 именуемое в дальнейшем Кредитор, в лице \_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании Устава, Положения о Филиале Банка-\_\_\_\_\_ банке ПАО СБЕРБАНК и доверенности \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., в г. \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

**При использовании программы «Ипотека в рассрочку»:**

- Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

- Оставшаяся часть денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, (не позднее 36 месяцев с даты оплаты первой части денежных средств по Договору в размере \_\_\_\_\_).

**При использовании сервиса безопасных расчетов**

- при выдаче кредита на основании подписанного сторонами Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:

- ✓ расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

- ✓ при единовременной выдаче кредита: перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

- ✓ при выдаче кредита частями:

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве;

Оставшаяся часть денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (не позднее 36 месяцев с даты оплаты первой части денежных средств по Договору в размере \_\_\_\_\_)

- при выдаче кредита на основании проекта Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:

- ✓ расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в \_\_\_\_\_ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

- ✓ при единовременной выдаче кредита:

перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

✓ *при выдаче кредита частями:*

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

Оставшаяся часть денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (не позднее 36 месяцев с даты оплаты первой части денежных средств по Договору в размере \_\_\_\_\_).

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Стороны фиксируют уточненную площадь в акте приема - передачи Объекта долевого строительства или иной документе о передаче Объекта строительства, при этом перерасчет его стоимости не производится.



## 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок окончания строительства и предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – **1 квартал 2026г. (январь).**

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

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

5.3. Стороны достигли соглашения о том что Участник долевого строительства получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течении 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения направленного по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично либо доверенному лицу под расписку либо по адресу электронной почты, указанной в договоре. При уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением в случае выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик по истечении 7 (семи) календарных дней когда Застройщик получил подтверждение от оператора почтовой связи о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства и о готовности Объекта капитального строительства к передаче поступило адресату, но по обстоятельствам не зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, (в том числе, если заказное письмо возвращено оператором с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с истечением срока хранения по причине отсутствия Участника долевого строительства по указанному им в Договоре почтовому адресу, либо получил уведомление о доставке по адресу электронной почты, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Стороны достигли соглашения о том, что в случае возникновения обстоятельств указанных в п. 5.3. настоящего договора (составление одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке), Участник долевого строительства в качестве ответственности за ненадлежащее исполнение/или неисполнение своих обязательств по принятию Объекта долевого строительства оплачивает все возможные расходы по содержанию Объекта капитального строительства и оплате коммунальных платежей за Объект долевого строительства соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

5.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. С момента передачи Объекта долевого строительства обязанность охраны, содержания, риск случайной гибели или повреждения, переходят от Застройщика к Участнику долевого строительства.

5.5.1. Сторонами согласовано, что Участник долевого строительства обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства (п.5.3. настоящего договора), совершить действия для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи. Если у Участник долевого строительства имеются обоснованные претензии по передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодными для использования по назначению, Участник долевого строительства в течении 7 (семи) календарных дней обязуется предоставить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи, в случае не предоставления указанного отказа наступают последствия, предусмотренные п. 5.3. настоящего договора (составление одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке).

Выявление недостатков Объекта долевого строительства, не связанных с несоответствием Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства и не делают Объект долевого строительства не пригодным для проживания, не являются основанием для отказа от принятия Объекта долевого строительства.

5.6. В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик, не позднее чем за (2) два месяца до истечения указанного

срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан в течении 10-десятидневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомления о вручении), либо сдать его Застройщику под расписку). Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением. В случае неполучения Застройщиком в установленные сроки ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в договоре, предложение считается согласованным со стороны Участника долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте капитального строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

5.8. Нежилые помещения (за исключением общего имущества в Объекте капитального строительства – помещений в данном Объекте капитального строительства, не являющихся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе машинных отделений лифтов, лифтовых шахт, венткамер, электрощитовых, водонасосных, лестничных клеток, общих коридоров, лифтовых холлов и т.д., в соответствии с законодательством Российской Федерации) не входят в состав общего имущества Объекта капитального строительства, в связи с чем право долевой собственности на данное имущество Участника долевого строительства на основании настоящего договора не возникает.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

### **6.1. Застройщик обязуется:**

6.1.1. В предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства.

6.1.2. Совершать все действия и предоставить документы необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на завершённый строительством Объект долевого строительства в установленном законом порядке.

6.1.3. При условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате окончательной цены договора, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

### **6.2. Стороны достигли соглашения о том, что Застройщик имеет право:**

6.2.1. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства Застройщик имеет право решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, функционального назначения обособленных нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома, за исключением Объекта долевого строительства. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) а также назначения обособленных нежилых помещений, изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и /или в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

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

### **6.3. Участник долевого строительства обязуется:**

6.3.1. Уплатить своевременно и в полном объеме Цену договора.

6.3.2. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в разделе 4 Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены

Договора в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора, в течении 5 (пяти) рабочих дней, включая день подписания Договора.

6.3.3. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

6.3.4. По окончании строительства Объекта капитального строительства, в целях нормальной его эксплуатации Участник долевого строительства не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с эксплуатирующей организацией, осуществляющей функции управления Объектом строительства, по которому обязуется надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта строительства, либо в случае избрания иного способа управления Объектом строительства заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления Договоры. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объекта капитального строительства и эксплуатирующей организацией для приемки и эксплуатации Объекта долевого строительства. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта капитального строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактических произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта капитального строительства и Объекта долевого строительства, соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекта капитального строительства.

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

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

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

6.4. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.5. Обязательств Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписанием сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.6. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрационном органе, в том числе, в случае осуществления электронной регистрации настоящего договора предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего договора, не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит вышеуказанные действия и не предоставит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

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

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства **5 (Пять) лет** с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

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

Гарантийный срок на оконные блоки, входные двери, указанной в приложении № 1 к настоящему договору, не может превышать гарантийный срок, установленный на них производителем (поставщиками), и исчисляются со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

7.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа и /или нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## 8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

8.1. Участник долевого строительства вправе уступать свои права и обязанности по настоящему договору иным лицам за исключением права, указанного в пункте 8.4 настоящего договора при соблюдении условий, установленных настоящим договором.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после уплаты Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме цены настоящего договора, либо одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Уступка прав требований по настоящему Договору допускается при условии письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства уступки прав по договору иному лицу.

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

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

8.5. Об уступке прав требования по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в течении 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомить Застройщика о замене лиц в обязательстве с приложением оригинала договора уступки прав требования, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

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

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

## **9. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным со дня такой регистрации. Действия необходимые для государственной регистрации настоящего договора, осуществляются Участником долевого строительства за свой счёт.

9.2. Действие настоящего договора прекращается со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.3. Стороны вправе изменить или расторгнуть настоящий договор в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 8.4.1. - 8.4.2. настоящего договора сохраняют свои действие после расторжения настоящего договора.

9.5. Плановый срок окончания Объекта капитального строительства, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом уполномоченного органа власти, уполномоченного органа местного самоуправления. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, установленную Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.2. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за неисполнения или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств, вызванных непреодолимой силой). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течении которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

## **11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

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

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

11.3. Отделочные работы, за исключением указанных в Приложении № 1 и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своей квартире осуществляет Участник долевого строительства.

11.4. Участник долевого строительства подписывая настоящий договор дает свое письменное согласие Застройщику на выполнение межевых работ (в том числе на действия по образованию земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка), других (другого) земельного участка под объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора на котором осуществляется строительство Объекта капитально строительства. Участник долевого строительства также дает письменное согласие застройщику на постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получения нового согласия не требуется.

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

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

11.7. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменениями проектной документации Объекта капитального строительства и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, или согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

11.8. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства вынуждающие совершить сделку на крайне выгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

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

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая, сбор, запись, систематизацию накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление доступа), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а

также передачу (представление) персональных данных органу, осуществляющему государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", ПАО «Сбербанк» и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

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

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

12.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, об Объекте капитального строительства, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

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

12.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.4. Об изменениях в паспортных, почтовых, платежных и других реквизитах Стороны обязаны известить друг друга в течении 5 (пяти) календарных дней. Уведомления по настоящему договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в договоре, а в отношении Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному им при заключении договора. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим участника с момента размещения сведений об изменениях почтовых, платежных и иных реквизитов в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на по сайте: <https://наш.дом.рф>.

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

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

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

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

Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в **2 (двух) экземплярах**, имеющих равную юридическую силу, Застройщику – один экземпляр, Участнику долевого строительства – один экземпляр.

12.9. Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1- Техническая характеристика Объекта долевого строительства

Приложение № 2 – План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Застройщик

**ООО «К-1»**

Юридический адрес: 350011, Краснодарский край,

г. Краснодар, ул. Димитрова, 11/2, оф. 205,

тел.:(861) 233-02-60

ИНН 2309082059 КПП 230901001

ОГРН 10323004931086

р/с 40702810330000034788

Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк

БИК 040349602

к/с 30101810100000000602

#### Участник долевого строительства

**Гражданин**

**РФ** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.

### 14. ПОДПИСИ СТОРОН.

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

#### Застройщик

Директор

\_\_\_\_\_/Б.А. Нехай/

М.П.

#### Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома**  
**№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Техническая характеристика дома.**

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

***Техническая характеристика квартир - № \_\_\_\_\_***

Виды работ, выполняемых Застройщиком в квартирах:

- монолитный каркас, стены, перекрытия;
  - внутренние перегородки;
  - установка входной металлической двери;
  - сантехнические работы: подвод труб горячей и холодной воды, установка отопительных приборов, приборов учета горячей и холодной воды на общий щиток (лестничная площадка);
  - электроснабжение: подведено, без разводки, без установки розеток и выключателей. Щит учета электроэнергии в общем межквартирном коридоре (лестничная площадка);
  - устройство кабеля интернета, телевидения, телефонного ввода на общий щиток (лестничная площадка);
  - устройство и монтаж лифтов 100 %;
  - окна и балконные двери – металлопластик;
  - балконы и лоджии остекляются;
  - отделка стен: в комнатах, коридорах, кухне – штукатурка;
  - отделка полов: в комнатах, коридорах, кухне, на балконе (лоджии) – стяжка;
  - отделка санузла, ванной комнаты: штукатурка стен из керамзитоблока и кирпича, отделка полов - стяжка.
- места общего пользования, лестничные клетки, коридоры, помещения специального назначения отделяются по 100 % готовности в соответствии с проектным решением.

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к п.3.2**

**к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

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

**Литер 2**

\_\_\_\_\_ подъезд, \_\_\_\_\_ этаж

*Примечание:*

- граница кв. № \_\_\_\_\_ **условно** выделена полосой зеленого цвета.