

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

г. Новороссийск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Акционерное общество МПМК «Краснодарская-1»,** (ОГРН 1022301428050, ИНН 2309001518, КПП 230901001, юридический адрес: 350011, Краснодарский край, город Краснодар, уд. Димитрова, д. 11/2, офис 201), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Нехай Аслана Юсуфовича, 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 акционерное общество Межрегиональная передвижная механизированная колонна «Краснодарская-1» (АО МПМК «Краснодарская-1»), владеющее на праве аренды» земельным участком и привлекающее денежные средства «Участников долевого строительства» на строительство на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок **с кадастровым номером 23:47:0118055:6067, площадью – 9754,00 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

1.3. **Многоквартирные жилые дома** – строящиеся (создаваемые) Жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой - **Литер 1 – 12-этажное односекционное жилое здание; - Литер 2 – 12-этажное односекционное жилое здание; - Литер 3 – 12-этажное односекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже; - Литер – 4 – 12-этажное односекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже; - Литер - 5, закрытая подземная автостоянка на 90 машино-мест**, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской. **(IV этап строительства).**

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

Вид – многоквартирный жилой дом;

Назначение МКД – Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой **на 90 м/м.**

Количество этажей в МКД (**Литер 1, подъезд 1, подземные - 1, надземные 12 эт.; Литер 2, подъезд 2, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 3, подъезд 1, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 4, подъезд 2, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 5 закрытая подземная автостоянка на 90 машино-мест**).

Общая площадь МКД — **29 165,76 кв.м.**;

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

Материал поэтажных перекрытий МКД — монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности МКД – В «высокий»;

Класс сейсмостойкости МКД — сейсмичность района — 8 баллов.

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

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

1.5.1. **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 (вознаграждение застройщика).

**1.10. Проектная общая площадь объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта по данным обмеров юридического лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, на основании фактически полученных поэтажных планов и экспликаций.

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

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

**1.12. 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.

**1.13. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта после обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

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

**1.15. 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».

**1.16. 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. 2.2.1. Полученные Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 23-308000-1762-2016 от 19.12.2016г., Разрешение на строительство № 23-308000-1109-2017 от 30.01.2017г. взамен разрешения на строительство № 23-308000-1762-2016 от 19 декабря 2016 года, выданы Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края на строительство «Многоквартирных 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 22.12.2016 г. № 23-23/021-23/8472016-1641 на земельный участок расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской и Дополнительное соглашение 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 29.01.2019 г. № 23:47:0118055:6064-23/021/2019-13

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

2.2.4. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 23-2-1-2-0056-16 от 15.12.2016г., подготовленная ООО «Эталон-Экспертиза».

2.3.5. Проектная декларация, опубликованная в газете «Краснодарские известия» № 198 (5806) от 24.12.2016 г. и на официальных сайтах Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети интернет [www.mpmk-1.ru](http://www.mpmk-1.ru); [www.kutuzovskij.ru](http://www.kutuzovskij.ru).

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

2.5. Кроме того, Участник настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером: **23:47:0118055:6067**;
- на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков;
- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома);
- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером: **23:47:0118055:6067**;
- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;
- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;
- на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером: **23:47:0118055:6067** в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться Жилой дом);
- на передачу земельного участка с кадастровым номером: **23:47:0118055:6067**, а также вновь образованных земельных участков - в залог иным участникам долевого строительства малоэтажного многоквартирного жилого дома секционного типа.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

- Литер 1 – 12-этажное односекционное жилое здание; - Литер 2 – 12-этажное односекционное жилое здание; - Литер 3 – 12-этажное односекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже; - Литер – 4 – 12-этажное односекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже; - Литер - 5, 1-этажная закрытая подземная автостоянка на 90 машино-мест, <u>строящийся с привлечением денежных средств «Участников долевого строительства» МКД» -IV этап строительства</u> МКД (Литер 1, подъезд 1, подземные - 1, надземные 12 эт.; Литер 2, подъезд 2, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 3, подъезд
--

	1, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 4, подъезд 2, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 5 закрытая подземная автостоянка на 90 машино-мест).		
1	Вид		Квартира
2	Назначение		Жилое
3	Литер		
4	Подъезд, в котором расположен Объект долевого строительства		
5	Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства		
6	Условный номер Объекта долевого строительства		
7	Количество комнат		
8	Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
9	Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
10	Общая жилая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
10.1	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 ввода Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Технические характеристики Объекта долевого строительства и план Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1 и Приложении № 2 настоящего договора, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора, а также указаны в Проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС.

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

3.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у Участников долевого строительства (залогодержателей). Стороны пришли к соглашению, что залог в пользу Участника не будет распространяться на здания, строения и сооружения, возведенные на Земельном участке, за исключением объектов, указанных в ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

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

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

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

4.1. Цена Договора на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Цена Договора рассчитана посредством умножения общей проектной площади объекта с понижающим коэффициентом площади балкона (лоджии) на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

Цена договора включает:

-денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере 90%, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается;

- денежные средства на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика) в размере 10%, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается. Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

Цена Договора является ориентировочной и корректируется в соответствии с пп.4.5-4.7 Договора.

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

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

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

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

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

4.4. В случае неиспользования Застройщиком полностью суммы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (п 4.1. Договора), неиспользованная часть с даты передачи объекта долевого строительства Участнику остается в распоряжении Застройщика как Экономия Застройщика и возврату Участнику не подлежит. При этом вознаграждение Застройщика считается увеличенным на сумму Экономии Застройщика

4.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

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

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** ООО « \_\_\_\_\_ »

**Депонированная сумма:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.4.9. настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** \_\_\_\_\_ г.

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

- 1) разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- 2) Акт приема-передачи Объекта недвижимости в соответствии с Договором участия в долевом строительстве или односторонний Акт о передаче Объекта недвижимости с предоставлением Письма Застройщика, адресованного Эскроу-агенту, свидетельствующее о том, что на дату представления документов-оснований:

— отсутствует требование Участника долевого строительства (Депонента) к Застройщику о составлении Акта о несоответствии объекта долевого строительства требованиям Закона;

— отсутствует информация об одностороннем отказе Участника долевого строительства (Депонента) от исполнения Договора участия в долевом строительстве;

3) при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору, средства направляются Банком (эскроу-агентом) в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями Кредитного договора до полного выполнения обязательств по нему. После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара) № \_\_\_\_\_, открытый в Краснодарском отделении N8619 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101.810.1.00000000602, БИК 040349602.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;

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

**Процентная ставка по счетам эскроу: 0 % (ноль) процентов годовых.**

4.9. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных средств — не позднее **3 (трех)** банковских дней с даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

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

**Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона на указанную в п. 3.3. квартиру в пользу Застройщика не возникает.**

4.11. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата за квартиру номер \_\_\_\_\_ (секция № \_\_\_\_\_) по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., НДС не облагается».**

4.12. Стороны фиксируют уточненную площадь в акте приема - передачи Объекта долевого 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 – **3 квартал 2023г. (сентябрь).**

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется **по Акту приема-передачи не позднее 30 октября 2023 г. включительно**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Участник долевого строительства обязан в 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). В случае неполучения ответа от Участника долевого строительства на направленную информацию в установленный срок, либо, в случае возврата оператором почтовой связи, заказного письма, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

5.11. Застройщик не несет ответственность за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, установленную действующим законодательством, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства порядка и сроков приемки Объекта долевого строительства, установленных настоящим разделом Договора.

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

5.13. На основании ст.345 Гражданского кодекса РФ Участник при подписании настоящего договора выражает свое согласие на изменение характеристик предмета залога в виде арендных прав Застройщика в отношении Земельного участка, указанного в п. 1.2 настоящего договора, при условии, что изменение площади Земельного участка, арендные права на который являются предметом залога, связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.

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

5.15. У Участника при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или

передана отдельно от права собственности на Объект. Передача доли в праве общей долевой собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

### **7.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства».**

7.1.1. Внести денежные средства в счет Цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке Эскроу-агенте Участником, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 4.6. Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

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

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

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

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

7.1.7. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений (спутниковых антенн, наружных блоков сплит-систем, сушилок для белья), любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания,



в том числе остекление балконов/лоджий) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

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

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

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

7.1.10. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

7.1.11. После приемки Объекта по Акту приема-передачи своими силами и за свой счет в течение 2 (двух) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект и после получения Выписки из ЕГРН о проведении государственной регистрации права представить ее копию в Управляющую компанию в течение 5 (пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе.

7.1.12. Обязуется при необходимости в целях раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник долевого строительства предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

7.1.13. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

## **7.2. Права и обязанности Застройщика:**

7.2.1. Застройщик вправе принять от Участника долевого строительства в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Объекта.

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

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

7.2.4. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в порядке и сроки, определенные настоящим Договором. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.2.5. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания.

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

7.2.7. Обязуется представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- а) учредительные документы Застройщика;
- б) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- в) свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

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

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

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

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

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

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

8.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам, путем заключения трехстороннего Договора уступки прав требования, подписываемого Застройщиком, Цедентом и Цессионарием (далее- Договор уступки прав требований). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому Участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав по настоящему Договору.

8.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка прав требований к Застройщику по настоящему Договору новому Участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового Участнику долевого строительства, путем заключения трехстороннего Договора перемены лиц в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

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

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

8.6. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему договору в нарушение положений п. 8.5. 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.

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

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

9.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 4.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора, за каждый день просрочки.

9.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

9.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора, за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

9.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от исполнения обязательств 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.

9.6. В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 7.1.7. настоящего Договора, Участник самостоятельно оплачивает, либо компенсирует Застройщику любые пени, штрафы, наложенные надзорными органами, в результате противоправных действий Участника долевого строительства. Кроме того, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, от Цены договора, за каждый день, начиная со дня, когда было обнаружено нарушение Участником долевого строительства п. 7.1.7. настоящего договора и до момента устранения нарушения.

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

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

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

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

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ОСНОВАНИЕ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

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

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

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

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

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

11.6. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п.п. 4.6, 4.9, 5.6 настоящего Договора, Участник возмещает все убытки, понесенные Застройщиком.

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

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

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

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) существенного изменения на основании требований законодательства и нормативных документов проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 3) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.
- 4) в случае нарушения Участником долевого строительства условий пунктов 7.1.1, 7.1.5, 7.1.7 настоящего Договора.

11.9. Если Участник не внес платежи на условиях, предусмотренных п. 4.9 настоящего Договора, и просрочка составила более чем 2 месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через 30 дней после

письменного направления Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и последствиях неисполнения такого требования.

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

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

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

11.13. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного п. 5.2. настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

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

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

## **11. ПРОЧИЕ 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. Заключая настоящий договор, Стороны не считают нарушением данного договора отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной в пределах 5 (пяти) %.

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

11.4. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, функционального назначения обособленных нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома, за исключением Объекта долевого строительства. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

11.5. По окончании строительства Жилого дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Жилой дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома), при этом Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома заключается Участником долевого строительства одновременно с принятием им Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

11.6. Последующие затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Жилом доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов (счет-квитанция, счет-извещение), выставляемых эксплуатирующей Жилой дом организацией независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей Жилой дом организацией не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией многоквартирного жилого дома соразмерно площади Квартиры и

соответствующей доли общего имущества в Жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

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

11.8. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство Жилого дома, других (другого) земельного участка под объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта. В соответствии с пунктом 6 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог, предусмотренный пунктом 10.5. Договора.

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

11.10. 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.

11.11. Целью обработки персональных данных Участника является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник, как субъект персональных данных, является стороной.

11.12. В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
- данные документа, удостоверяющего личность Участника;
- номер контактного телефона Участника;
- адрес электронной почты Участника (при наличии).

- Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика.

11.13. Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника следующим организациям:

- в управляющую компанию;
- ПАО Сбербанк;
- указанным в пункте 12.14. настоящего Договора.

11.14. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", 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.

11.15. Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

11.16. Стороны установили, что Участник может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

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

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

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

12.4. Участник долевого строительства на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, и подтверждает, что, давая такое согласие, Участник долевого строительства действует своей волей и в своем интересе.

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

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

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

12.8. Все споры, разногласия и претензии по настоящему Договору Стороны стремятся решить путем переговоров. При не достижении 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.

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

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

12.11. 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.

12.12. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в 3 (трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, Застройщику – один экземпляр, Участнику долевого строительства – один экземпляр, один экземпляр в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Застройщик:

АО МПМК «Краснодарская-1»  
350011, г. Краснодар, ул. Димитрова, 11/2,  
Офис 201, тел. 8(861) 233-98-13  
ОГРН 1022301428050  
ИНН 2309001518 КПП 230901001  
Р/с 40702810930000024114  
Краснодарское отделение № 8619  
СБЕРБАНК г. Краснодар  
БИК 040349602  
к/с 30101810100000000602

#### Участник долевого строительства:

Гражданин  
РФ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### 14. ПОДПИСИ СТОРОН.

14.1. 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

Генеральный директор  
\_\_\_\_\_/А.Ю. Нехай/  
М.П.

#### Участник долевого строительства

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**  
**№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**

**Техническая характеристика дома.**

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

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

Виды работ, выполняемых Застройщиком в квартирах:

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

Стены: в комнатах, коридорах, кухне – штукатурка;

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

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к п.3.2**  
**к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**  
**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**  
План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства,  
подлежащего передаче Участнику долевого строительства

Литер \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ подъезд, \_\_\_\_\_ этаж

*Примечание:*

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