

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
Краснодарский край, г. Краснодар,

_____ **две тысячи двадцать**

_____ **года**

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГАРАНТИЯ" (сокращенно ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Гарантия»), ИНН 2311302618, ОГРН 1202300013035, КПП 231101001, юридический адрес: 350901, 23, Краснодар г, Восточно-Кругликовская ул, дом № 38, литер А, помещение 2/2, именуемое в дальнейшем "ЗАСТРОЙЩИК", в лице Управляющего Индивидуального предпринимателя Картушина Валерия Федоровича, действующего на основании Устава и Договора о возложении полномочий единоличного исполнительного органа на управляющего от 13.02.2020 года с одной стороны, и

«_____», именуемый(ая) в дальнейшем "УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА"(сокращенно - "УЧАСТНИК") с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности – «Сторона», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «ФЗ №214»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Жилой комплекс - «Многоэтажный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Обрывная, 132/1 в Центральном внутригородском округе г.Краснодар. **Корректировка №4. 1,2,3,4,13,14 этапы строительства».**

Жилой дом - **Жилой дом Литер 5 Этап 13** (Тип 3 БС 1, состоящий из 25 этажей (24 надземных этажа и 1 подземный этаж), Тип 3 БС 2, состоящий из 17 этажей (16 надземных этажа и 1 подземный этаж), общей площадью 15079,46 кв.м., строящийся с привлечением финансирования Участника долевого строительства по строительному адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, ул.Обрывная, 132/1.

Сведения о многоквартирном доме: Жилой дом

Вид	Жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	БС 1 - 25 этажей (24 надземных этажа и 1 подземный этаж) БС 2 - 17 этажей (16 надземных этажа и 1 подземный этаж)
Общая площадь	15079,46 кв.м.
Материал наружных стен	многослойные (кирпич, блок и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные перекрытия
Класс энергоэффективности	B
Сейсмостойкость	7 баллов

Застройщик – юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельным участком и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Жилого комплекса удостоверяется:

- правом аренды на земельный участок - общей площадью 77 938 кв.м., кадастровый номер 23:43:0000000:14515, категория земель - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Обрывная, 132/1 на основании договора аренды земельного участка № 4300021309, заключенный по результатам торгов, выдан 09.02.2015, договора переуступки права аренды земельного участка, выдан 30.12.2019г., соглашение от 06.05.2020г. о смене стороны по договору переуступки права аренды земельного участка, выдан 30.12.2019г, номер государственной регистрации 23:43:0000000:14515-23/001/2020-21.

Настоящий земельный участок передан в залог ПАО «Сбербанк России» на основании договора ипотеки №

8619/0000/2021/22134/ДИ-1 от 22.10.2021 года во исполнение Застройщиком обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 8619/0000/2021/22134 от 22.10.2021 года. Положительными заключениями негосударственной экспертизы проектной документации, опубликованной на сайте: <https://наш.дом.рф>:

- Положительным заключением экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий: №23-2-1-3-034761-2020 от 29.07.2020 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦЭКСПЕРТСТРОЙ»,

- Положительным заключением экспертизы проектной документации: №23-2-1-2-050141-2020 от 08.10.2020 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦЭКСПЕРТСТРОЙ»,

- Положительным заключением экспертизы проектной документации: №23-2-1-2-058550-2020 от 20.11.2020 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦЭКСПЕРТСТРОЙ»,

- Положительным заключением экспертизы проектной документации: №23-2-1-2-018411-2021 от 14.04.2021 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «АкадемЭкспертиза»,

- Положительным заключением экспертизы проектной документации: №23-2-1-2-035434-2021 от 02.07.2021 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «РЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»

Разрешением на строительство № 23 RU 23306000-5762-2020 от 30.12.2020г., выданным Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, срок действия до "30" декабря 2030 г. (в редакции приказов №21 от 27 января 2021г, №219 от 18 июня 2021 г., №280 от 29 июля 2021г).

Проектной декларацией от 27 сентября 2021 г. (с последующими изменениями), опубликованной на сайте: <https://наш.дом.рф>.

С указанными в настоящем пункте документами, с полным текстом проектной декларации и изменений к ней, Участник ознакомлен до подписания настоящего Договора.

Объект долевого строительства (далее по тексту "Объект" или "Объект долевого строительства") - жилое помещение, определенное в п.1.3. настоящего Договора, в строящемся Жилом доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату заключения настоящего Договора.

Общее имущество - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, 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, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства, в соответствии с Федеральным Законом №214 - ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".

Проектная общая площадь Объекта (с учетом лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, балконов с понижающим коэффициентом 0,3, террас с понижающим коэффициентом 0,3)

- 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 - 0,3, для террас-0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта (фактической площадью Объекта).

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

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

Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей - нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев (если договором участия в

долевым строительстве предусмотрена рассрочка) или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев (в случае, если договором участия в долевом строительстве предусмотрен единовременный платеж).

Цена Договора - предусмотренный Договором размер денежных средств, подлежащих внесению Участником долевого строительства в счет уплаты цены настоящего Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученным банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару).

Участник долевого строительства - юридическое лицо или физическое лицо, вносящее денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученным банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару). Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

Фактическая площадь Объекта, применяемая при окончательном взаиморасчете Сторон - сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий и балконов, террас (с понижающим коэффициентом 0,5, 0,3 и 0,3 соответственно). Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь Объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по Акту приема-передачи, расположенный в Жилом доме Объект долевого строительства, а Участник уплатить обусловленную настоящим Договором цену на условиях настоящего Договора и принять Объект по Акту приема-передачи.

1.2. У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.3. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации: строительный адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, ул.Обрывная, 132/1, указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. В дальнейшем ему будет присвоен административный адрес.

Объект долевого строительства:

Жилой дом _____

Назначение — Жилое

Условный номер жилого помещения (Объекта) - __

Проектная общая площадь Объекта ___ кв.м.

Проектная общая площадь Объекта (без учета лоджий, балконов, террас) - ___ кв.м,

Проектная общая площадь Объекта (с учетом лоджий, балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5, 0,3 и 0,3 соответственно) - _____ кв.м,

Количество комнат -

Количество лоджий, веранд, балконов -

Количество террас - 0

Техническое состояние на момент сдачи:

стены в жилых комнатах, коридорах, кухне - оштукатурены (штукатурка простая); стены в санитарных узлах и ванной комнате - без отделки;

стены в лоджии, балконе- оштукатурены (штукатурка простая);

стены на террасе (при наличии террасы в квартире) - без отделки;

потолки - без отделки;

полы - стяжка полов (под иные поверхности);

окна, остекление лоджий, балконов – есть,
остекление террас (при наличии террасы в квартире) - нет;
двери лоджий, балконов, террас – нет,
перегородка между лоджиями, балконами не предусмотрена, устанавливается по дополнительному согласованию с Застройщиком;
перегородка на террасу (при наличии террасы в квартире) - устанавливается;
двери входные - металлические;
водопровод - стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой приборов учета горячей и холодной воды;
канализация - стояки из труб с заглушками, без внутренней разводки;
электрика- устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита согласно проекту, установленного в квартире, без установки конечных приборов (розетки, выключатели), узел учёта поквартирный установлен в этажном щите в общем коридоре согласно проекту;
отопление - батареи отопления; перегородки межкомнатные - не устанавливаются
двери межкомнатные - не устанавливаются
Конструктивные решения: - монолитный ж/б ростверк на свайном основании; - монолитные железобетонные-система стеновая, несущие стены перекрестной системы и монолитные железобетонные перекрытия; -наружные стены из легкогобетонных блоков с облицовкой кирпичом; - кровля здания плоская и состоит из комплекса слоев, водоотвод с кровли по внутреннему водостоку. Сейсмичность площадки по грунтовым условиям 7 баллов. Уточнение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.4. План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации (с последующими изменениями) размещенной в сети Интернет на сайте: <https://наш.дом.рф>.

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.6. Право требования на получение Объекта и оформления его в собственность Участника возникают 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.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего договора (размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства) составляет _____ рублей, НДС не предусмотрен. Цена Договора может быть изменена только в случае изменения площади Объекта и (или) фактической площади лоджии (балкона) по результатам обмеров организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

2.2. Цена договора определяется умножением Проектной общей площади Объекта (с учетом лоджий, балконов и террас с понижающим коэффициентом 0,5, 0,3 и 0,3 соответственно), умноженной на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 2.3. настоящего Договора.

2.3. В соответствии с условиями настоящего Договора стоимость одного квадратного метра проектной общей площади Объекта (с учетом лоджий, балконов и террас с понижающим коэффициентом 0,5, 0,3 и 0,3 соответственно) составляет _____ рублей, НДС не предусмотрен. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит при условии соблюдения Участником обязательств по оплате настоящего Договора в порядке и на условиях, предусмотренных п 2.4. настоящего Договора.

2.3.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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. Цена увеличивается начиная со дня, следующего за днем, когда по условиям настоящего Договора, Участником должна была быть произведена оплата и до дня фактического поступления платежа на специальный счет эскроу. При этом перерасчет стоимости жилого помещения производится Застройщиком самостоятельно.

2.4. Оплату по настоящему Договору Участник обязуется внести в счет уплаты цены настоящего 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 настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893, место нахождения: г.Москва; адрес: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19,

адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8(3452) 592-447.

Депонент:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гарантия».

Депонируемая сумма: _____ **рублей.**

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:

Оплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

Участник долевого строительства оплачивает:

- За счет собственных средств сумму в размере _____ **рублей** - не позднее 5(пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.06.2027 г., но не более шести месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) Суммы депонирования:

- разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

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

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого в Краснодарском отделении № 8619 ПАО «Сбербанк России» г.Краснодар на имя

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме на счет Застройщика в соответствии с договором счета эскроу;

- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на специальный счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

2.6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.7. В цену Договора включены все затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по договору, подлежат использованию Застройщиком, в целях указанных в ст.18 Федерального Закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Если в результате строительства будет получена экономия, стороны считают ее как дополнительное вознаграждение Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он покрывается за счет средств Застройщика.

2.8. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание возможность изменения размеров фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями относительно проектной площади жилого помещения с холодными помещениями.

2.9. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после завершения строительства и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади Объекта, установленной органами технической инвентаризации на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.2.3. настоящего Договора. И отражается в акте приема-передачи без заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.10. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта.

2.11. Если по результатам технической инвентаризации, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта (с учетом лоджий, балконов и террас с понижающим коэффициентом 0,5, 0,3 и 0,3 соответственно), указанную в п. 1.3. настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы фактической и проектной общей площади Объекта (с учетом лоджий, балконов и террас с понижающим коэффициентом 0,5, 0,3 и 0,3 соответственно) на цену одного квадратного метра, установленную в п. 2.3. Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 10 настоящего Договора в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения уведомления о разрешении на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести на него .

2.12. Если по результатам технической инвентаризации, окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, будет меньше проектной общей площади Объекта (с учетом лоджий, балконов и террас с понижающим коэффициентом 0,5, 0,3 и 0,3 соответственно), указанной в п. 1.3. настоящего Договора, то по заявлению Участника Застройщик производит возврат денежных средств Участнику, определяемых Сторонами как произведение разницы фактической и проектной общей площади Объекта (с учетом лоджий, балконов и террас с понижающим коэффициентом 0,5, 0,3 и 0,3 соответственно) на цену одного квадратного метра, установленную в п. 2.3. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств на расчетный счет Участника, указанного в заявлении, при условии получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и перевода средств Застройщику по настоящему Объекту со счета эскроу.

2.13. Условия, предусмотренные п.п.2.11 и 2.12 настоящего Договора не применяются в случаях, если разница между проектной и фактической площадью составляет менее (или равно) 0,3 кв.м. В этом случае ни одна из сторон не производит доплаты либо выплаты.

2.14. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по государственной регистрации настоящего Договора и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность. Данные затраты Участник долевого строительства несет самостоятельно и своевременно.

3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

3.1. Ориентировочный срок окончания строительства Жилого дома - **31 декабря 2026 года**. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику в течение 6-ти (шести) месяцев после окончания строительства Жилого дома.

3.1.1. Застройщик вправе ввести Жилой дом в эксплуатацию и передать Объект Участнику долевого строительства в более ранний срок.

3.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Акту приема-передачи (далее по тексту "Акт"), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Акте указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, без учета площади холодных помещений (лоджий, балконов и террас). В качестве дополнительной информации Застройщиком указывается площадь Объекта с учетом площади холодных помещений (лоджий, балконов и террас) с понижающим коэффициентом для лоджий, балконов и террас и площадь Объекта без понижающего коэффициента лоджий, балконов и террас.

3.3. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи Объекта обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст.8 214ФЗ. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства в договоре долевого участия почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

3.4. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением обстоятельств, предусмотренных п. 5.1.2. Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

3.5. В случае несоблюдения Участником обязательств, указанных в п. 5.1.2, 5.1.5. настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения срока, предназначенного для подписания Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

3.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение о переносе срока, предусмотренного п.

3.1. настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязан в десятидневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника долевого строительства получено.

3.7. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта в порядке п. 3.4. Договора обязательства Застройщика считаются исполненными и все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник.

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

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

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

4.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, устраняются после обращения Участника с письменным заявлением в Управляющую Компанию Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не превышает гарантийные сроки, установленные заводом-изготовителем.

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

4.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства 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.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Обязанности Участника:

5.1.1. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 2 (Цена Договора и сроки оплаты) настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 2.11-2.13. настоящего Договора.

5.1.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, и (или) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта с указанием недостатков строительства, которые привели к непригодности помещения.

5.1.3. Участник с момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством. Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

5.1.4. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления

многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

5.1.5. После приемки Объекта по Акту приема-передачи своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект.

5.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.1.7. Стороны договорились, что не допускается уступка права требования по оплате неустойки отдельно от права требования на Объект долевого строительства. Согласие Застройщика на заключение договора уступки является обязательным для Участника.

5.1.8. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

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

5.1.10. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются, и Участник самостоятельно несет негативные последствия, связанные с внесением любых изменений в Объект долевого участия, включая изменения внутренней планировки, замену установленных систем и оборудования, возведение внутриквартирных перегородок, разводку инженерных коммуникаций, установку дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) - устройство труб и батарей отопления, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установку снаружи здания любых устройств и сооружений и т.д.

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

5.1.12. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект, права на который приобретаются им по настоящему Договору, включена в единый комплекс недвижимого имущества, указанного в разделе Термины и определения (жилой комплекс) настоящего Договора и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

5.1.13. Участники долевого строительства не вправе производить изменения планировки Объекта до ввода Жилого дома в эксплуатацию, а фасада Объекта, замены конструкций и назначения помещений на весь период эксплуатации.

5.1.14. Стороны договорились, что кондиционеры (сплит-системы) устанавливаются только в строго установленных Застройщиком местах и сброс конденсата производится только в централизованную систему кондиционирования.

5.1.15. Стороны договорились, что в случае более ранней сдачи Жилого дома в эксплуатацию, ранее срока, предоставленного Участнику для оплаты цены настоящего Договора при рассрочке, Участник обязуется внести остаток денежных средств на счет эскроу в течение 14 дней с момента получения сообщения застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, несмотря на график рассрочки, установленный разделом 2 настоящего Договора.

5.2. Обязанности Застройщика:

5.2.1. За счет целевых средств Участника организовать строительство Жилого дома и Жилого комплекса.

5.2.2. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

5.2.3. Застройщик, после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, обязуется оформить технический план на Жилой дом.

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

5.2.5. На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Жилого комплекса и 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.

5.2.6. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи в соответствии с п. 3.2 или п. 3.4. настоящего Договора.

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

5.4. Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в ст. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

5.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

5.6. Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Жилого дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, не следуют судьбе основной вещи, право собственности на указанные объекты будут зарегистрированы Застройщиком в надлежащем порядке. Застройщик вправе от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

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

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

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. Стороны договорились, что при не достижении согласия спор передается в суд по месту нахождения Застройщика.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.2. Настоящий Договор может быть прекращен по взаимному Соглашению сторон, при этом денежные средства Участнику возвращаются в фактически внесенном размере в течение 60 дней, за вычетом расходов на государственную пошлину, со дня расторжения настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок

более чем на 2 месяца;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта. Под существенными нарушениями в данном случае понимаются такие нарушения, при наличии которых Объект не может быть использован по его прямому назначению.

8.4. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, если физическое лицо, то в размере одной сто пятидесятой, если юридическое лицо - одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств и/или части на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Участнику.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, не связанной с неисполнением или ненадлежащим исполнением Застройщиком условий настоящего Договора, Участнику возвращаются денежные средства в фактически внесенном размере в течение трех календарных месяцев со дня подачи заявления о расторжении настоящего Договора за вычетом штрафа в размере 10% (десять процентов) от суммы фактически внесенных денежных средств, суммы оплаченной Застройщиком по данному договору долевого участия государственной пошлины и страховой премии.

8.6. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по Договору участия в долевом строительстве, осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств..

8.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

8.8. 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.

8.9. 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.

8.10. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 5.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

8.11. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона 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» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

8.12. 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.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней известить друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: www.skgarantiya.com.

9.3. Любое уведомление 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 п. 10 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Зиповская, д. 22, кв. 705

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

9.5. Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных федеральным законом N 152-ФЗ от 27

июля 2006 года «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

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

Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1 -План расположения Объекта долевого строительства на этаже.
- Приложение №2- План Объекта долевого строительства.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник:

<p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гарантия» ИНН 2311302618, ОГРН 1202300013035 Адрес: 350901, 23, Краснодар г, Восточно- Кругликовская ул, дом № 38, литер А, помещение 2/2 Расчетный счет № 40702810530000038995 открыт в КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК</p> <p><i>Управляющий</i></p> <hr/> <p><i>ИП Картушин В.Ф.</i></p>	<hr/>
--	-------

План расположения Объекта долевого строительства на этаже

БЛОК СЕКЦИЯ

_____ Застройщик

_____ Участник

_____ участия в долевом
строительстве от
_____ года

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ Застройщик

_____ Участник

