**ДОГОВОР**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_.**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Краснодар | \_\_.202\_ |

**Общество с ограниченной ответственностью Специальный Застройщик «Комплекс» (ИНН 2312257051, ОГРН 1172375005956),** в лице директора Телицына Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_.\_.\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., к.п. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Термины и определения. Общие положения.**
   1. **Земельный участок -** земельный участок с кадастровым номером 23:43:0419025:394, площадью 14412 м2, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Пригородный, ул. Софийская, з/у 1, принадлежащий Застройщику на праве собственности.
   2. **Жилой дом** – объект строительства: «Строительство мини полиса «КУБ-А» в районе пос. Пригородный г. Краснодаре. Трехэтажные многоквартирные жилые дома в микрорайоне № 1, квартал № 7», строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Пригородный, ул. Софийская, з/у 1(почтовый адрес уточняется по окончании строительства). Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Этажность | **3** |
| Общая площадь | \_\_\_ м2 |
| Материал наружных стен и каркаса объекта | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов  (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| Материал перекрытий | Монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности | C+ |
| Класс сейсмостойкости | 7 |

* 1. **Объект –** жилое помещение, указанное в п. 2.1 настоящего договора, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника.
  2. **Общее имущество –** помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, 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, 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.
  3. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.
  4. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство, № RU 23306000-4771-р-2016 от 29.12.2016 г., выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар и Приказ № 39 от 28.01.2022 г. О внесении изменения в разрешение на строительство от 29.12.2016 № 23306000-4771-р-2016.
  5. **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.
  6. **Проектная общая площадь Объекта** – общая площадь всех помещений Объекта с учетом площади лоджий, балконов с понижающим коэффициентом - 0,5/0,3, рассчитанная по проектной документации Застройщика на дату подписания настоящего Договора. Проектная общая площадь Объекта применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при его подписании.
  7. **Фактическая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных уполномоченными органами технической инвентаризации. Фактическая площадь Объекта может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.
  8. **Цена (стоимость) договора** – размер денежных средств, подлежащих оплате Участником для строительства (создания) Объекта. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, на приобретение права собственности на Земельный участок, на подготовку проектной и иной документации, выполнение инженерных изысканий, проведение экспертизы проектной декларации и результатов инженерных изысканий; строительство внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику Объекта, а также иные затраты, предусмотренные действующим законодательством, в том числе вознаграждение Застройщика
  9. Настоящий Договор заключен в соответствии с 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 – «Закон о долевом участии»).

1. **Предмет договора.**
   1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в установленный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по акту приема-передачи или иного документа о передаче Объекта (далее – Акт) расположенный в Жилом доме Объект со следующими характеристиками, а Участник обязуется оплатить стоимость Договора и принять Объект:

|  |  |
| --- | --- |
| Этап | **\_** |
| Блок-секция | **\_** |
| Условный номер | **\_** |
| Этаж | **\_** |
| Количество комнат | **\_** |
| Проектная общая площадь Объекта, м2 | \_\_ |
| Проектная площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно), м2 | Лоджия-\_\_ |

* 1. Окончательная площадь Объекта определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в Акте.
  2. План Объекта, подлежащего передаче Участнику, является Приложением № 2 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте **https://megastroy.pro/fruit\_garden/** (далее – Сайт).Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с проектной декларацией, с разрешением на строительство и иными документами на Объект.
  3. У Участника при возникновении права собственности на Объект 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.
  4. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта на дату заключения настоящего Договора.
  5. 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 РФ.

1. **Цена договора. Сроки и порядок оплаты.**
   1. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, НДС не облагается. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанного в п. 3.2 Договора, (возможно, с округлением до 1 рубля).
   2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.** Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.
   3. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) объекта.
   4. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.3.2 Договора, по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров путем составления и подписания Сторонами Акта. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 3.5, 3.6, с учетом п. 3.7 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Акта.
   5. Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, то Участник обязан в течение трех календарных дней с даты обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию подписать с Застройщиком Акт расчетов стоимости Объекта, и перечислить Застройщику (в случае, если на момент доплаты действует эскроу счет, то денежные средства перечисляются на него) сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 3.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Акта расчетов стоимости Объекта.
   6. Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта окажется менее проектной общей площади, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, Стороны в течении 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком ведомости обмера БТИ производят соответствующий перерасчет. При этом Застройщик, при условии полной оплаты Участником цены Договора, обязуется осуществить возврат Участнику суммы в рублях, переплаченной за Объект, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное между ценой Объекта, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, и ориентировочной проектной площадью с понижающим коэффициентом балкона, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, путем перечисления ее на лицевой счет Участника в течение 30 (Тридцати) банковских дней с момента осуществления Сторонами перерасчета.
   7. При отклонении технических данных квартиры, в том числе площади, по сравнению с проектными данными в пределах допуска до пяти процентов от указанной в п. 2.1 проектной общей площади Объекта, условия настоящего Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве дома не изменяются и пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных квартиры Стороны рассматривают как нормально допустимые, с учетом проведения работ по установке межкомнатных перегородок и применения определенных отделочных материалов при проведении работ, и не связанные с нарушением качества работ, определенного договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными регламентами.
   8. **Цена Договора, указанная в п. 3.1 Договора, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек,** оплачивается Участником **за счет собственных средств**, в срок не позднее \_\_\_ рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек,** оплачивается Участником **за счет кредитных средств**, в срок не позднее \_\_\_ рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Кредитные средствапредоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (*указать реквизиты кредитующего филиала*), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(*Указывается по выбору, либо*:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_ на срок \_\_\_ \_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

*(либо:)*

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору **№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**указывается при наличии)**от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** , заключаемому **в городе\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

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

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

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

***При использовании сервиса безопасных расчетов:***

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

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

*при единовременной выдаче кредита:* перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

*при выдаче кредита частями:*

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

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

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

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

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

*при единовременной выдаче кредита*:

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

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

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

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

*при выдаче кредита частями*:

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

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

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

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

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

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

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк) (Банк).

**Место нахождения и адрес**:

**Адрес электронной почты**:

**Номер телефона**:

3.9. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа, согласно ч. 6 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник оплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

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

Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

1. **Сроки и порядок передачи объекта.**
   1. Срок окончания строительства **29 декабря 2025 года.** Подтверждением факта окончания строительства является получение в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе ввести Многоквартирный дом в эксплуатацию и передать Участнику Объект в более ранний срок.Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.
   2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, при выполнении обязательств по 100% оплате Участником, Застройщик обязан передать Участнику Объект в степени готовности в соответствии с Приложением № 1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемым сторонами Акту. При этом в Акте указывается Фактическая площадь Объекта. К Акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью Акта.
   3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта уведомляетУчастника о завершении строительства Жилого дома и о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником Объекта по Акту и о последствиях его бездействия, по Почте России заказным письмом либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в настоящем Договоре. Застройщик обязуется передать Участнику Объект в срок не позднее 90 дней со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение трех рабочих дней с даты такого изменения письменно известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.
   4. Участник обязуется в течение семи календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика принять Объект и подписать Акт. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, Участник в течение одного рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта.
   5. В соответствии со ст. п. 6 ст. 8 Закона о долевом участии, при уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 4.4 настоящего договора) Застройщик, по истечении 30 календарных дней со дня, указанного в п. 4.1, вправе составить односторонний Акт. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.
   6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 4.5, 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 семидневного срока, предназначенного для подписания Акта, в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.
   7. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник обязан в течение пяти календарных дней с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
   8. С момента подписания акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.
   9. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.
   10. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик оплачивает Участнику неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством РФ.
2. **Гарантии качества.**
   1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.
   2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям действующего законодательства, проектной документации.
   3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
   4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта.
   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.
   6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта 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 или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
   7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.
3. **Обязанности сторон.**
   1. **Права и обязанности Участника:**
      1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных п. 3 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 3.5. Договора.
      2. Принять Объект путем подписания Акта в течение семи календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика(п. 4.3. настоящего договора).
      3. Участник с момента подписания Акта 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.
      4. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после оплаты Участником Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном действующим законодательством и только при условии письменного согласия Застройщика по письменному заявлению Участника.
      5. В случае неоплаты Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
      6. По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.
      7. Производить любые изменения Объекта, включая изменения внутренней планировки, замену установленных систем и оборудования, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности, согласно действующему законодательству.
      8. 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.
      9. Участник обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ в квартире, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.
      10. Заключая настоящий договор, Участник уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка, указанного в 1.1. настоящего Договора в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.
   2. **Права и обязанности Застройщика:**
      1. За счет вносимых Участником денежных средств Застройщик осуществляет любые расходы, связанные со строительством Жилого Дома, в том числе, расходы, понесенные Застройщиком до заключения настоящего договора.
      2. Передать Участнику Объект по Акту, подписываемому Сторонами.
      3. 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 и не требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.
      4. 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 и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.
      5. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве жилого дома иных участников.
      6. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.
4. **Обстоятельства непреодолимой силы.**
   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).
   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.
   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 выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.
   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.
5. **Срок действия договора. Ответственность сторон.**
   1. Ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта по настоящему договору обеспечена страхованием Объекта.
   2. В соответствии со ст. 13 Закона о долевом участии, Земельный участок, не будет находиться в залоге у Участников.
   3. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонамисвоих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
   4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник оплачивает 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.
   5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта расчетов стоимости Объекта, Участник оплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки.
   6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта Участник оплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.
   7. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, в том числе в случае:

1) неисполнения Участником обязательства по внесению денежных средств;

2) нарушения Участником условий настоящего Договора.

3) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

* 1. При расторжении в одностороннем порядке договора, стороны обязаны письменно уведомить друг друга об этом не менее чем за тридцать дней.

1. **Заключительные положения.**
   1. Все споры и разногласия разрешаются Сторонами в претензионном порядке урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение семи календарных дней со дня получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов мирным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность в Советском районном суде г. Краснодара на основании статьи 32 ГПК РФ, с учетом правовой позиции, выраженной Конституционным Судом РФ в Определении от 23 марта 2010 года № 388-О-О).
   2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
   3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать 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.
   4. Любое уведомление по настоящему Договору направляется в виде заказного письма с уведомлением, направленным в соответствии с реквизитами, указанными в п. 12 Договора.
   5. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.
   6. Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.
   7. Договор составлен в 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.
   8. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемыми частями:

– Приложение № 1 – Характеристики Объекта долевого участия в строительстве.

– Приложение № 2 – План Объекта.

**АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник:** |
| **ООО Специализированный Застройщик «Комплекс»**  Юридический адрес: 350058, г. Краснодар, ул. Старокубанская, д. 58, пом. 1-13  Тел.+7 (861) 992-00-30  ИНН 2312257051 / КПП 231201001  ОГРН 1172375005956  р/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  к/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Наим. Банка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Телицын А.Н.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Фамилия И.О.** |

**Приложение №1 к**

**Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_ от \_\_\_ г**

**Характеристики Объекта долевого строительства**

| № | Наименование | Характеристика |
| --- | --- | --- |
| 1 | Объект | Строительство мини полиса «КУБ-А» в районе пос. Пригородный г. Краснодаре. Трехэтажные многоквартирные жилые дома в микрорайоне № 1, квартал № 7 |
| 2 | Назначение Объекта |  |
| 3 | Условный номер |  |
| 4 | Наличие балкона/лоджии |  |
| 5 | Проектная площадь объекта, кв.м. |  |
| 6 | Количество комнат |  |
| 7 | Этаж |  |
| 8 | Материал окон |  |
| 9 | Входная дверь |  |
| 10 | Межкомнатные двери |  |
| 11 | Наличие электропроводки |  |
| 12 | Отопление |  |
| 13 | Состояние пола |  |
| 14 | Внутренняя отделка квартиры |  |
| 15 | Водоснабжение (холодной, горячей) |  |
| 16 | Канализация |  |
| 17 | Разводка и ввод домофона |  |
| 18 | Наличие сантехнических приборов |  |

**«ЗАСТРОЙЩИК»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** Директор Телицын А.Н.

**«УЧАСТНИК»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** Фамилия И.О.

**Приложение № 2 к**

**Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_ от \_\_\_ г**

**План объекта**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Директор Телицын А.Н. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Фамилия И.О. |