

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Краснодар

«__» _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сармат Строй», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», ИНН 2308277175, КПП 230801001, ОГРН 1212300000791, адрес: 350049, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 200, помещение 1004, в лице генерального директора **Пучкова Андрея Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (**Ф.И.О.**), пол: _____, дата рождения: _____.____ г., место рождения: _____, гражданство: Российской Федерации, паспорт гражданина РФ: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____.____ года, код подразделения: ____-____, зарегистрирован(-а) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – ООО СЗ «Сармат Строй» - хозяйственное общество, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.2. Земельный участок - общей площадью 9 644 кв.м., кадастровый номер 23:43:0106012:4486, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для строительства многоэтажных и среднеэтажных жилых домов, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями на 1-ом этаже помещениями общественного значения.

1.3. Многоквартирный дом - возводимый Застройщиком на основании Разрешения на строительство, указанного в подп. 2.11.1 настоящего Договора, объект капитального строительства: «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке площадью 9644 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0106012:4486, прилегающего к Западному обходу в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. 3-й этап строительства. Литер 2. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями», расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Западный Обход, на Земельном участке, указанном в п. 1.2 настоящего Договора, имеющий следующие основные характеристики: количество этажей - 19, в том числе 1 (один) технический подвальный этаж (техподполье и технические помещения), 1-й этаж - встроенные помещения офисного назначения, 16 жилых этажей, 1 (один) - технический чердак, общая площадь здания – 28361,54 кв.м., материал наружных стен – кирпич керамический рядовой облицовочный, материал перекрытий – железобетонный монолит, класс энергоэффективности – В (Высокий), сейсмостойкость – 7 баллов. Определение и характеристика Многоквартирного дома указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего договора.

1.4. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, машино-место, указанное в пункте 2.2 настоящего договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.5. Общее имущество - помещения в Многоквартирном 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, лифты, лифтовые и иные шахты, 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.

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

1.7. Разрешение на ввод Многоквартирного 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.

1.8. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – 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 и балконов.

1.9. Фактическая площадь объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей помещений, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами

технической инвентаризации Краснодарского края, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта после обмеров органами технической инвентаризации может не совпадать с Общей проектной площадью объекта долевого строительства.

1.10.Федеральный закон РФ №214-ФЗ - Федеральный закон РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

1.11.Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращённое наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную в пункте 3.1. Цену Договора и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

2.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности (один Участник)/общей совместной собственности (для супругов)/общей долевой собственности (для двух и более Участников) - у Участника долевого строительства __ (Ф.И.О.) __ - в размере __ доли в праве, у Участника долевого строительства __ (Ф.И.О.) __ - в размере __ доли в праве на Объект долевого строительства, расположенный в Многоквартирном доме, имеющий следующие характеристики:

Назначение объекта долевого строительства:	Жилое помещение/Квартира	
Условный номер Объекта долевого строительства по Проекту:		
Подъезд (секция):		
Этаж:		
Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, с учётом площади балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом, для балконов - 0,3, для лоджий - 0,5) кв.м.:		
Количество комнат:		
Площадь комнат (без учёта помещений вспомогательного использования), кв.м.:		
Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.	-Кухня	
	-Коридор	
	-Лоджия/ балкон	
	-Ванная	
	-Туалет	

2.3. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей, являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома и расположение Многоквартирного дома на Земельном участке, согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Технические характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства указаны в Проектной декларации, размещённой в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <http://наш.дом.рф> и на сайте www.жк-сармат.рф. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомлен с проектом строительства, проектной декларацией и изменений к ним для строительства Многоквартирного дома и всех его этапов строительства, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора.

2.5. По окончании строительства Многоквартирному дому и Объекту долевого строительства будут присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

2.6. Стороны договорились, что характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п.2.2. настоящего Договора, являются проектными и любые площади Объекта долевого строительства будут уточняться по данным технической инвентаризации после окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию

Многоквартирного дома. Указанные изменения фиксируются Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (далее – «Акт приема-передачи») либо ином документе о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и отдельными соглашениями к настоящему Договору не оформляются.

2.7. В Объекте долевого строительства производятся работы по перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью. Остальные работы по Объекту долевого строительства, а также установка оборудования, не оговорённого Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору, не входят в цену Договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи.

2.8. Земельный участок не будет считаться находящимся в залоге у Участника долевого строительства, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на строительство (создание) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу.

2.9. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника долевого строительства возникают с момента государственной регистрации настоящего Договора, полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, а также при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2.10. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства в порядке и объёме, предусмотренном настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого/не жилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома в размере, пропорциональном размеру общей площади Объекта долевого строительства, с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства уполномоченным органом.

2.11. Застройщик осуществляет строительство объекта: «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке площадью 9644 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0106012:4486, прилегающего к Западному обходу в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. 3-й этап строительства. Литер 2. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями», расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Западный Обход, на основании:

2.11.1. Разрешения на строительство № RU -23306000-3664-р от 20 октября 2014 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, в редакции изменений:

2.11.1.1. Приказ от 24.12.2015 г. №488 О внесении изменений в разрешение на строительство от 20.10.2014 г. №RU23306000-3664-р;

2.11.1.2. Приложение к Разрешению на строительство от 20.10.2014 г. № RU 23306000-3664-р;

2.11.1.3. Приказ от 04.07.2019 г. №180 О внесении изменений в разрешение на строительство от 20.10.2014 г. № RU 23306000-3664-р;

2.11.1.4. Приказ от 05.03.2021 г. №64 О внесении изменений в разрешение на строительство от 20.10.2014 г. № RU 23306000-3664-р.

2.11.2. Правоустанавливающих документов на земельный участок: Договор купли-продажи № 2/2021 от 03.02.2021 г., дата регистрации 15.02.2021 г., номер регистрации права собственности: 23:43:0106012:4486-23/226/2021-451.

2.11.3. Правоустанавливающих документов на объект незавершенного строительства: Договор купли-продажи № 2/2021 от 03.02.2021 г., дата регистрации 15.02.2021 г., номер регистрации права собственности: 23:43:0106012:4837-23/226/2021-9.

2.11.4. Проектной декларации отвечающей требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона РФ №214-ФЗ, размещённой в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <http://наш.дом.рф> и опубликованной на сайте: <https://www.жк-сармат.рф>.

2.12. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора он ознакомился с документами, указанными в пунктах 2.11.1. - 2.11.4. настоящего Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора составляет __ (__) рублей **00 копеек**, НДС не облагается.

3.2. Цена Договора является твердой и после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта долевого строительства изменению не подлежит.

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора, указанной в п.3.1 настоящего Договора, на специальный счет эскроу, который открывает уполномоченный банк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет оплаты Цены Договора, в целях перечисления их Бенефициару, на следующих условиях:

Депонент - Участник долевого строительства;

Эскроу-агент (Уполномоченный банк) - АО «Банк ДОМ.РФ».

Бенефициар - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Сармат Строй», место нахождения: 350049, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 200, помещения 1004, ИНН 2308277175, КПП 230801001, ОГРН 1212300000791;

Объект долевого строительства - указанный в п. 2.2. настоящего Договора.

Депонированная сумма: ___ (___) рублей 00 копеек.

Счет эскроу: № ___ в АО «Банк ДОМ.РФ», БИК 044525266, к/с 30101810345250000266.

Срок условного депонирования - по «28» июня 2024 г. включительно.

Срок перечисления Депонентом Депонированной суммы на Счет эскроу:

Вариант (единовременный платеж):

- единовременно в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав Участник долевого строительства уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):

- _____ **рублей 00 копеек** Участник долевого строительства уплачивает в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- _____ **рублей 00 копеек** будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № ___ от _____), адрес место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником долевого строительства и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником долевого строительства в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 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.

В соответствии со ст. 77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника долевого строительства (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта долевого строительства после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

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

Вариант (рассрочка платежей):

Путем внесения периодических платежей на Счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - ___ (___) рублей 00 копеек - в течение 5 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Второй платеж - ___ (___) рублей 00 копеек - в срок до ___ 202__ года;

[●] платеж - ___ (___) рублей 00 копеек - в срок до ___ 202__ года;

[●] платеж - ___ (___) рублей 00 копеек - в срок до ___ 202__ года;

Последний платеж - ___ (___) рублей 00 копеек - в срок до ___ 202__ года;

3.5. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое/нежилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается.*».

3.6. Цена Договора, указанная в п. 3.1 Договора, перечисляется Участником долевого строительства на счет эскроу, после государственной регистрации настоящего Договора, в соответствии со сроком перечисления Депонентом Депонированной суммы на счёт эскроу, предусмотренным условиями настоящего Договора - до дня получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.7. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника,

предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.8. Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате обусловленной договором Цены Договора признается момент поступления денежных средств на открытый Эскроу-агентом Счет эскроу.

3.9. Вариант (единовременный платеж ИЛИ рассрочка):

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

Вариант (ипотека):

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: _____ и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

3.10. Цена Договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приёмки-передачи как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

3.11. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение трех месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

3.12. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. Планируемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию - **IV квартал 2023 года.**

4.2. Передача Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи производится Застройщиком в течение 60 (Шестидесяти) дней со дня получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами. При этом в Акте приема-передачи указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте. Стороны согласовали, что Объект долевого строительства считается переданным Застройщиком и принятым Участником долевого строительства с даты подписанного Сторонами Акта приема-передачи, либо с даты, указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта долевого строительства, либо даты подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта, согласно условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона ФЗ № 214-ФЗ.

4.3. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать Участнику долевого строительства его по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены Договора, указанной в п.3.1. настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный разделом 4 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником долевого строительства после истечения, установленного разделом 4 срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать объект долевого строительства в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента оплаты Участником долевого строительства задолженности по Договору.

4.4. Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты передачи Объекта долевого строительства уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома, получении им Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и готовности к передаче Объекта долевого строительства, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку по адресу Участника долевого строительства, указанному в Разделе 11 настоящего Договора.

При изменении адреса Участника долевого строительства, 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 долевого строительства.

Застройщик имеет право дополнительно направить Участнику долевого строительства уведомление, указанное в абз. 1 настоящего пункта, любым доступным ему способом: sms-оповещение, электронная почта, использовать иные способы уведомления Участника долевого строительства по номеру телефона или адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанных в разделе 11 настоящего Договора.

4.5. Участник долевого строительства обязуется в срок, указанный в уведомлении Застройщика (п. 4.4. настоящего Договора) прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи. При подписании Акта приема-передачи сторонами подписывается Акт показаний приборов учёта, фиксирующий на момент передачи Объекта долевого строительства показания приборов учёта электроэнергии, теплоэнергии, холодного и горячего водоснабжения. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 1 (Одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.

4.6. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на видимые недостатки, которые не были им указаны при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках (дефектном акте). Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменной форме, подписано Участником долевого строительства лично (либо его полномочным представителем по нотариальной доверенности). Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в дефектном акте при просмотре Объекта долевого строительства, не могут быть заявлены при повторном просмотре (за исключением скрытых дефектов).

4.7. При уклонении либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 4.6. настоящего Договора) Застройщик по истечении одного календарного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи Объекта долевого строительства не возникает. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства, так и обязанности по оплате коммунальных платежей на содержание Объекта долевого строительства и общедомового имущества, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участнику долевого строительства направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия (в том числе посредством смс-оповещения и телефонограммы), но он не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

4.9. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 4.7 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

4.10. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику под расписку). Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ. В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, или в связи с истечением срока хранения, стороны Договора определяют, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника долевого строительства получено.

4.11. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также

иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений. При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качества Объекта долевого строительства по сравнению с проектной документацией.

4.12. С момента подписания Акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику долевого строительства.

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

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

При оформлении Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.15. На основании п.3 ст. 169 Налогового кодекса РФ Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают взаимное согласие с тем, что Застройщик не выставляет счета-фактуры в адрес Участника долевого строительства по завершению выполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим договором.

4.16. Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта долевого строительства и общедомового имущества Многоквартирного дома не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи. Любые несущественные недостатки могут быть устранены Застройщиком при письменном обращении Участника долевого строительства и указании им о необходимости устранения выявленных при совместном осмотре дефектов, в том числе в рамках несения гарантийных обязательств (при условии перечисления/указания Участником долевого строительства на эти недостатки в отдельном акте о выявленных недостатках, не относящихся к объекту долевого строительства).

4.17. Существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства Стороны принимают непригодность Объекта долевого строительства для целей его назначения в целом. Критерии непригодности определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г. «Об утверждении положения о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции», а также законодательными и нормативными актами РФ, регулирующими вопрос о признании помещения непригодным для проживания.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод Многоэтажного дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

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

5.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником долевого строительства о недостатках.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого участия 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 дома в целом.

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

5.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.1.1. Участник долевого строительства обязуется своевременно, в срок, предусмотренный пунктом 3.4 настоящего Договора, внести денежные средства, в счёт уплаты Цены Договора, в размере, определенном пунктом 3.1 настоящего Договора, на Счёт эскроу, открытый в уполномоченном банке.

6.1.2. С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию обязуется принять Объект долевого строительства путем подписания Акта приема-передачи.

6.1.3. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

6.1.4. С момента подписания Акта приёма-передачи либо передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства по иному документу Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе расходы по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник долевого строительства не позднее даты подписания Акта приёма-передачи либо передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства по иному документу обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

6.1.5. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Многоквартирного дома. Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

6.1.6. После приемки Объекта долевого строительства по Акту приёма-передачи либо получения Объекта долевого строительства по иному документу своими силами и за свой счет в течение 3 (Трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства и после получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости представить ее копию Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право на долю в Общем имуществе Многоквартирного дома. Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства не входят в Цену Договора и могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

6.1.7. Уступка Участником долевого строительства права требования и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается с письменного согласия Застройщика и только с момента государственной регистрации настоящего Договора, исполнения Участником долевого строительства обязанности по уплате Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ, и до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи.

6.1.8. При уступке Участником долевого строительства права требования по Договору Участник долевого строительства обязан в течение 3 (Трех) календарных дней со дня уступки права требования по Договору предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке с приложением документов, подтверждающих уступку - оригинал договора или соглашения с приложением копии паспорта нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства обязуются выполнить все юридические и фактические действия во взаимоотношениях с уполномоченным банком для внесения изменений о новом участнике долевого строительства в договор на открытие счёта эскроу.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником долевого строительства, осуществляются при условии получения письменного согласия Застройщика и в порядке, определённом абз.1 настоящего пункта.

6.1.9. Самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства 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 долевого строительства в собственность Участника долевого строительства.

6.1.10. По требованию Застройщика выполнить все необходимые действия и предоставить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

6.1.11. Участник долевого строительства вправе проводить изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки и конфигурации, замену установленных систем и оборудования только после принятия Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим договором, регистрации права собственности на него в соответствующем регистрационном органе и только при условии получения необходимых разрешений и/или согласований в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. В случае предъявления претензий к Застройщику после ввода в эксплуатацию жилого дома, возникших вследствие неисполнения Участником долевого строительства условий настоящего пункта, Стороны согласовали, что все штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие расходы и убытки Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства, а последний обязуется уплатить все документально подтвержденные расходы по соответствующей претензии.

- 6.1.12.** Участник долевого строительства заранее согласен и уведомлен, что Застройщик вправе по своему усмотрению, руководствуясь действующими обязательными нормами и правилами, вносить изменения в проектную документацию на создание Многоквартирного дома.
- 6.1.13.** В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий), установка кондиционеров, не соответствующих проектному решению (включая, но не ограничиваясь - трасса кондиционера должна быть расположена внутри помещения Объекта долевого строительства либо полностью закрыта внешним блоком кондиционера).
- 6.1.14.** При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть выявлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами дефектовочном акте.
- 6.1.15.** Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику только по неустойке, процентам за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, и иным штрафным санкциям (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закона № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования только по неустойке, процентам за пользование чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение Объекта долевого строительства, и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких-либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.
- 6.1.16.** В случае совершения Участником долевого строительства уступки права требования только по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) без согласия Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере десять процентов от цены Договора.
- 6.1.17.** Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора заявляет о своей уведомленности и даёт Застройщику безотзывное, безусловное и письменное согласие в отношении следующих правомочий Застройщика:
- 6.1.17.1.** Многоквартирный дом может быть изменен Застройщиком по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Многоквартирного дома, включая места общего пользования, может быть увеличена или уменьшена.
- 6.1.17.2.** На образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе, выделе, объединении, перераспределении земельных участков из/с Земельным участком, указанным в п. 1.2 настоящего Договора, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного Кодекса РФ. Участник долевого строительства также дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.
- 6.1.17.3.** Разрешенное использование Земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено Застройщиком, без его дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.
- 6.1.17.4.** На последующие подготовку и утверждение проекта детальной планировки территории и проекта межевания Земельного участка, в том числе на раздел Земельного участка.
- 6.1.17.5.** На осуществление проектных и строительных работ, возведение зданий и сооружений, и иных объектов капитального строительства на Земельном участке и иных действий, связанных с выполнением данных мероприятий.
- 6.2. Права и обязанности Застройщика:**
- 6.2.1.** За счет целевых инвестиций Участника долевого строительства организовать строительство Многоквартирного дома, а также привлекать денежные средства за счет проектного финансирования, предоставляемого уполномоченным банком.
- 6.2.2.** Сообщать Участнику долевого строительства по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома.
- 6.2.3.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи, подписываемому Сторонами.
- 6.2.4.** Застройщик до подписания Акта приёма-передачи обязуется оформить техническую документацию на Многоквартирный дом.
- 6.2.5.** Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в Разделе 11 настоящего Договора.
- 6.2.6.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без письменного согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

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

6.2.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.2.9. Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, согласованных приложением.

6.2.10. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, все риски, связанные с таким непринятием, в том числе сохранностью Объекта, несет Участник долевого строительства.

6.2.11. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

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

6.4. Участник долевого строительства не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора, согласно п.3.1. настоящего Договора.

6.5. Участник долевого строительства уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком.

6.6. 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 будет зарегистрировано за Застройщиком в надлежащем порядке. Застройщик вправе также от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

6.7. Руководствуясь положениями ч.2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ, Стороны договорились о следующем:

С момента заключения настоящего Договора и до подписания Акта приема-передачи самостоятельное посещение Участником долевого строительства Объекта долевого строительства запрещено.

Посещение Объекта долевого строительства Участником долевого строительства должно осуществляться исключительно по согласованию такой возможности с Застройщиком и в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

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

При нарушении Участником долевого строительства настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки жилого дома, Застройщик имеет право потребовать с Участника долевого строительства оплаты штрафа в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется составлением акта комиссии о выявленном факте нарушения в составе строительного контроля Застройщика, начальника участка и прораба Генерального подрядчика Застройщика.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в момент подписания настоящего Договора ознакомлен с правилами посещения территории строительной площадки Многоквартирного дома, в том числе с требованиями соблюдения техники безопасности и пожарной безопасности при посещении территории строительной площадки Многоквартирного дома и полностью с ними согласен.

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

В ходе строительства Объекта долевого строительства возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены Договора.

6.9. Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 4.16, 4.17, 6.8. настоящего Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и/или Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и

организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством РФ, в т.ч. в части замены неотопливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых).

6.10. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества Многоквартирного дома, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в котором находится Объект долевого строительства.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. 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, муниципальных органов, решения органов государственной и муниципальной власти и др.).

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны могут передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Обязательства Сторон прекращаются с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

При этом Стороны согласовали, что существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства является проявление существенного недостатка Объекта долевого строительства, под которым понимается неустранимые недостатки или недостаток, который не может быть устранен без несоизмеримых расходов. Остальные недостатки (дефекты) существенными не являются и не препятствуют приемке-передаче Объекта долевого строительства.

9.3. В связи с заключением настоящего Договора, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона РФ №214-ФЗ, требования, предусмотренные частями 2, 5 - 7 статьи 9, статьями 12.1, 13, 14, 15 Федерального закона РФ №214-ФЗ, не применяются.

9.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от оплаты Цены Договора Участник долевого строительства 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.

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

9.6. В случае несоблюдения Участником долевого строительства сроков принятия Объекта долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом.

9.7. В случае расторжения Участником долевого строительства Договора по собственной инициативе без виновных действий Застройщика, Участник долевого строительства возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора. Также Застройщик имеет право требовать, а Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику 200 000 (Двести тысяч) рублей в счёт компенсации упущенной выгоды Застройщика в течение периода, когда Объект долевого строительства (права требования на Объект долевого строительства) по настоящему Договору не участвовал в гражданском обороте в связи с его резервированием за Участником долевого строительства, что привело к потере потенциальных приобретателей данного Объекта долевого строительства. Данная сумма компенсации не является ни штрафом, ни неустойкой и снижению не подлежит. При расторжении Договора положения настоящего пункта Договора сохраняют свою силу до полного исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате компенсационных выплат.

9.8. В случае прекращения договора счета эскроу при расторжении настоящего договора по соглашению Сторон, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

9.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные Федеральным законом №214-ФЗ, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

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

9.11. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приемки, установленных разделом 4 настоящего Договора.

9.12. Застройщик не несет установленной действующим законодательством ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого участия Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок, ввиду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи объекта полной суммы Цены Договора.

9.13. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным п.1 статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении договора) или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. В случае несоблюдения Участником долевого строительства сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день такой просрочки.

9.14. В случае законного одностороннего отказа одной из Сторон, настоящий договор считается расторгнутым в сроки, установленные ч.4 статьей 9 Закона № 214-ФЗ. Уведомление об отказе от договора должно быть письменным, подписанным стороной, направленным почтовым отправлением заказным письмом с уведомлением с описью вложения.

9.15. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, адреса электронной почты 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 Застройщика www.жк-сармат.рф. Участник долевого строительства будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения Застройщиком соответствующего письменного уведомления Участника долевого строительства.

10.3. Иные уведомления по настоящему Договору совершаются в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением с описью вложений, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в Разделе 11 Договора, а в отношении Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в Разделе 11 настоящего Договора. Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника долевого строительства.

10.4. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

10.4.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

10.4.1.1. день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично и/или его представителю нарочно, с отметкой о вручении, в офисе Застройщика;

10.4.1.2. день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомления о вручении.

10.4.2. Применительно к иным условиям настоящего Договора, днем уведомления Участника долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю с отметкой о получении в офисе Застройщика, или седьмой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения, либо в день направления на электронную почту Участника долевого строительства по адресу, указанному в п.10.3. настоящего Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

10.5. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в п.10.3 настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправлений с оттиском КПШ ОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

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

10.7. Настоящий договор, все изменения/дополнения к нему и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.8. Участник долевого строительства 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» от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ в целях заключения, исполнения настоящего договора.

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

10.10. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства;

- Приложение № 2 – Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СЗ «Сармат Строй»

Адрес: 350049, Краснодарский край, г. Краснодар,

ул.Красных Партизан, д. 200, помещение 1004.

ИНН/КПП 2308277175/230801001

ОГРН 1212300000791 ОКПО 03701000

Р/с 40702810500650050162

в АО «Банк ДОМ.РФ»

К/с 30101810345250000266 БИК 044525266

E-mail: info@sarmat-stroy.ru

Тел.: 8(861) 203-22-21

Генеральный директор

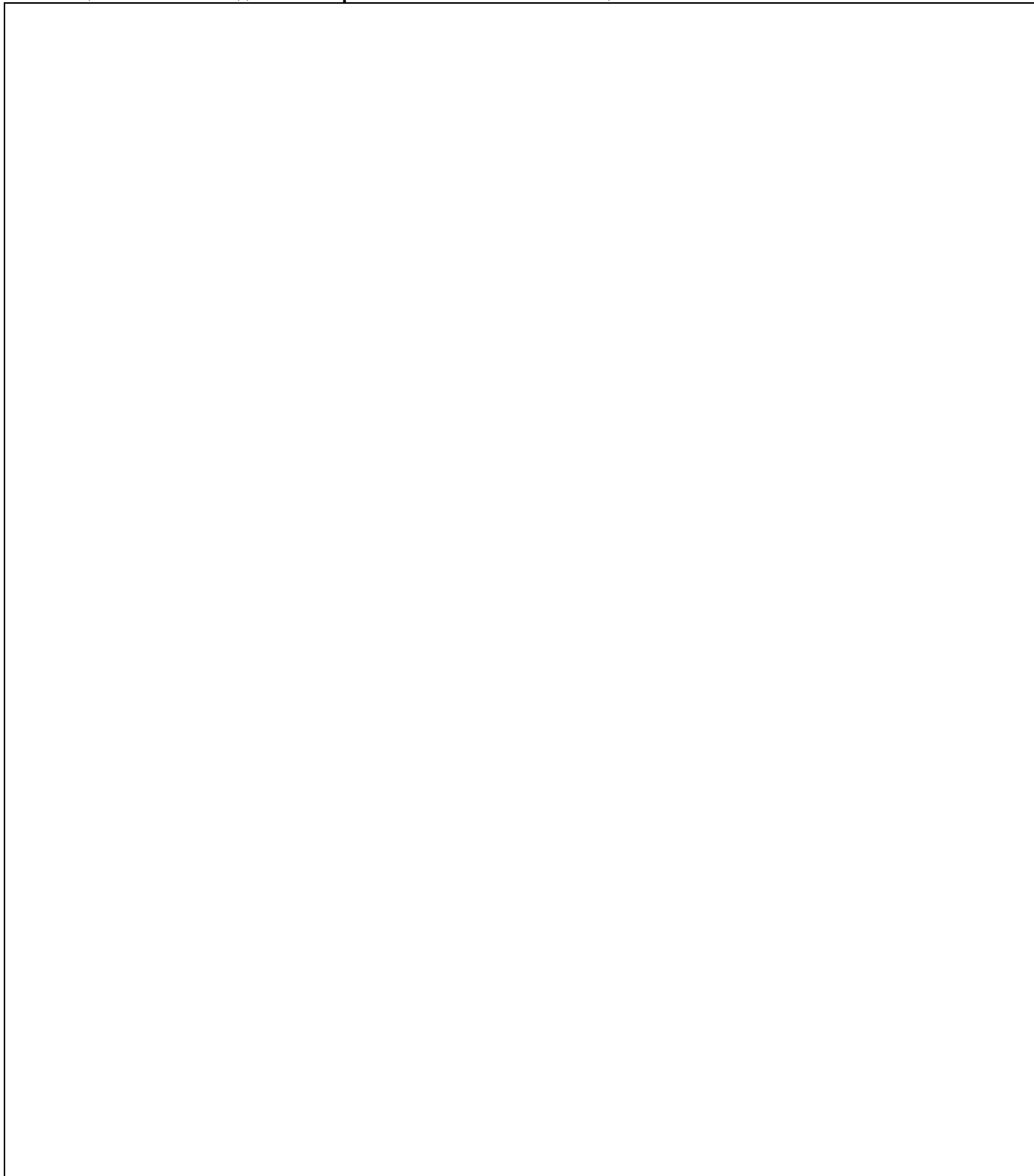
УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ **А.А.Пучков**

М.П.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов) или частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения.



2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома.



3. План расположения Многоквартирного дома на Земельном участке.



Застройщик:
ООО СЗ «Сармат Строй»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ **А.А.Пучков**

М.П.

Комплектация и технические характеристики Объекта долевого строительства.

№	Виды работ	Содержание работ
1.	Состав отделочных работ	В соответствии с Ведомостью внутренней отделки Объекта долевого строительства (см. ниже)
2.	Входная дверь	Металлическая с внутренней отделкой
3.	Сантехнические работы/Отопление	1.Выполнение прокладки трубопроводов ХВС, ГВС по квартире (кухня, санузел, ванная комната) с установкой приборов учёта ХВС, ГВС без установки оконечных устройств. 2.Разводка системы отопления по помещениям с установкой радиаторов отопления, согласно проекта. 3.Выполнение прокладки системы канализации по помещениям (кухня, санузел, ванная комната) без установки оконечных устройств.
4.	Электротехнические работы	1. Установка распределительного квартирного щита, прибора учёта - в соответствии с проектом. 2. Внутриквартирная разводка без установки оконечных приборов (розетки, выключатели), согласно проекта. 3. Разводка под потолком верхний свет без установки оконечных приборов.
5.	Вентиляция	Естественная приточно-вытяжная.
6.	Кондиционирование	Вывод розетки и установка кронштейна для внешнего блока.
7.	Телевидение (телефонизация, радиофикация)	Ввод в электрощите в МОП, радиофикация - подвод радиоточки в квартиру.
8.	Домофон	Выполняется Участником долевого строительства самостоятельно
9.	Лифты	Бесшумные скоростные

Ведомость внутренней отделки Объекта долевого строительства

№	Наименование помещений	Стены/Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1.	Кухня	- монолитный железобетон / кладка из блоков ячеистого бетона; - устройство отверстий под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации	- без отделки.	- стяжка полов (под иные поверхности).	- штукатурка перегородок (штукатурка простая), монолитные стены - без отделки.	- нет	- металлопластиковые со стеклопакетом
2.	Коридор	- монолитный железобетон / кладка из блоков ячеистого бетона	- без отделки.	- стяжка полов (под иные поверхности).	- штукатурка перегородок (штукатурка простая), монолитные стены - без отделки.	- нет	- нет.
3.	Санузел	- монолитный железобетон / кладка из блоков ячеистого бетона; - устройство отверстий под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации	- без отделки.	- стяжка полов (под иные поверхности).	- штукатурка перегородок (штукатурка простая), монолитные стены - без отделки.	- нет	- нет
4.	Ванная комната	- монолитный железобетон / кладка из блоков ячеистого бетона; - устройство отверстий под прохождение труб	- без отделки	- стяжка полов (под иные поверхности).	- штукатурка перегородок (штукатурка простая), монолитные стены - без	- нет	- нет

		ХВС, ГВС, канализации			отделки.		
5.	Балкон или лоджия	—	- без отделки.	- без отделки	- без отделки	- металло-пластиковые со стекло-пакетом	- металло-пластиковые со стекло-пакетом
6.	Жилые комнаты	- монолитный железобетон / кладка из блоков ячеистого бетона	- без отделки.	- стяжка полов (под иные поверхности).	- штукатурка перегородок (штукатурка простая), монолитные стены - без отделки.	нет	- металло-пластиковые со стекло-пакетом

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки дома, нормального износа Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником долевого строительства (или иными лицами) Объекта долевого строительства, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима и режима вентиляции или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником долевого строительства самостоятельно или привлеченными им третьими лицами.

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО СЗ «Сармат Строй»
Генеральный директор

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ **А.А.Пучков**

М.П.