

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____**

город Краснодар

2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СпецСтройПроект», (ОГРН: 1162312051527, ИНН: 2312239503), место нахождения: 350910, г. Краснодар, ул. им. Фадеева, 214, пом. 46, в лице **Генерального директора Киракосян Оганеса Вачагановича,** действующего на основании Устава, от имени и в интересах которого действует гражданка РФ *Загитова Регина Минивалиевна, 21.02.1983 года рождения,* место рождения: гор. Сургут Тюменской обл., пол: женский, паспорт 67 03 990247, выдан: ГОМ-1 УВД г. Сургута и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, дата выдачи: 04.04.2003 г., код подразделения: 863-014, зарегистрирована по адресу: гор. Краснодар, Карасунский округ, пос. Знаменский, ул. Вешняя, д. 26, на основании доверенности от 07 июня 2019 года, удостоверенной *Атрошенко Александром Валерьевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Краснодарского нотариального округа Сидоренко Инессы Александровны, зарегистрировано в реестре за № 23/204-н/23-2019-5-605,* с одной стороны, и

Гр. РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник Долевого строительства», действующий как физическое лицо, с другой Стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – "Договор") о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. «**Застройщик**» – юридическое лицо, осуществляющее строительство «**Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Воронежская, 47/10, г. Краснодар. ЛИТЕР 11», ЖК «Фонтаны»** на земельном участке площадью 13 215 кв.м.; кадастровый номер: **23:43:0309037:710**, расположенном по адресу: *Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Воронежская, 47/10 (Сорок семь дробь десять)*, владеющее на праве аренды, на основании договора аренды земельного участка № 23 от 08.06.2018 г., что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.07.2018 г., № 23:43:0309037:710-23/001/2018-2,3 и привлекающее денежные средства «**Участников долевого строительства**» в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоэтажного жилого дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство, общая площадь дома 47 280,00 кв.м.

1.1.2. «**Участник долевого строительства**» – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства «**Жилого комплекса «Фонтаны»**», на условиях Договора.

1.1.3. **Жилой дом** – «**Многоэтажный жилой дом**» по улице им. Воронежская, 47/10 (Сорок семь дробь десять), г. Краснодар, строительство которого осуществляет «**Застройщик**» с привлечением денежных средств «**Участника долевого строительства**» по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Воронежская, 47/10 (Сорок семь дробь десять).

1.1.4. **Квартира** – объект долевого строительства, подлежащий передаче «**Участнику долевого строительства**» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «**Многоэтажного жилого дома**».

1.1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, указанное в пункте 1.1.4 Договора, общее имущество в «**Многоэтажном жилом доме**», подлежащее передаче «**Участнику долевого строительства**» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «**Многоэтажного жилого дома**» и входящее в состав указанного «**Многоэтажного жилого дома**», создаваемое также с привлечением денежных средств «**Участника долевого строительства**». У «**Участника долевого строительства**» при возникновении права собственности на «**Квартиру**» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в «**Многоэтажном жилом доме**», которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «**Квартиры**».

1.1.6. **Земельный участок** – земельный участок, на котором «**Застройщик**» осуществляет строительство «**Многоэтажного жилого дома**», реквизиты и характеристики которого указаны в п. 2.2. Настоящего договора.

Земельный участок принадлежит «**Застройщику**» на праве аренды.

1.1.7. **Проектная площадь** – площадь, определенная в проектной документации «**Многоэтажного жилого дома**», с учетом площади балкона и лоджии.

1.1.8. **Фактическая площадь** – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

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

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 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»).

2.2. «**Застройщику**» принадлежит земельный участок, на праве аренды, на основании договора аренды земельного участка № 23 от 08.06.2018 г., что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.07.2018 г., № 23:43:0309037:710-23/001/2018-2,3.

2.2.1. «**Застройщик**» действует на основании Свидетельства о допуске к работам № СРО-С-061-06112009 от 02.02.2018 года.

2.2.2. «**Застройщик**» действует на основании Разрешение на строительство № 23-43-5256-р-2018 от 30 июня 2018 г., приказа № 334 от 07.10.2020 года, выданных Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар

2.2.3. Проектная декларация № 23-002361 от «07» июля 2021 года (включает в себя информацию о «**Застройщике**» и информацию о проекте строительства) опубликована «**Застройщиком**» на его официальном сайте www.sskuban.ru.

2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Многоэтажный жилой дом», указанный в пункте 1.1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод «Многоэтажного жилого дома» в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства», в том числе «Квартиры», в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять «Объект долевого строительства» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома».

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у «Участника долевого строительства» возникает право собственности на «Объект долевого строительства», имеющий следующие характеристики:

Условный номер	Проектная площадь квартиры с учетом балконов и лоджий, кв.м.	Количество комнат	Этаж	Подъезд	Литер	Назначение	Наличие балкона/лоджии
					11	жилое	да

3.3. Площадь, адрес, номер «Объекта долевого строительства» будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.4. Срок начала строительства: 4 квартал 2018 г., предполагаемый срок ввода в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома»: 11 литер – 2 квартал 2023 года.

3.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома» при условии выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязуется передать «Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства» в срок не позднее, чем до 31.12.2023 года. При этом допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательства по передаче «Объекта долевого строительства».

3.6. Характеристики внутренней отделки «Объекта долевого строительства» указаны в Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

3.7. «Застройщик» гарантирует, что права на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не обременены и не будут обременены правами третьих лиц, включая продажу, залог, иные права и ограничения, а также не являются предметом судебного спора / под запретом (арестом) не состоят.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, подлежащая уплате «Участником долевого строительства», на момент подписания настоящего договора составляет _____ с учетом балконов и лоджий, НДС не облагается.

Оплата производится «Участником долевого строительства» с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора.

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

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

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СпецСтройПроект»

Депонированная сумма: _____

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора за счет собственных средств.

Срок условного депонирования денежных средств: 31.12.2023 г.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

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

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

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

3) при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору, средства направляются Банком (эскроу-агентом) в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями Кредитного договора до полного выполнения обязательств по нему. После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара) № 40702810230000024199, открытый в Краснодарском отделении N 8619 ПАО СБЕРБАНК, к/с 3010181010000000602, БИК 040349602.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

-истечение срока условного депонирования;

-перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;

-расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;

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

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание «Объекта долевого строительства» (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (технологическое присоединение) «Объекта долевого строительства» к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку «Объекта долевого строительства» в соответствии с Приложением № 2 к Договору, расходы связанные с благоустройством территории, прилегающей к «Многоэтажному жилому дому», и другие затраты, связанные с созданием Многоэтажного жилого дома и «Объекта долевого строительства»).

4.2. Цена договора должна быть выплачена «Участником долевого строительства» в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением № 3 «График платежей», являющимся неотъемлемой частью Договора. Цена

договора подлежит уплате не ранее государственной регистрации настоящего договора.

4.3. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной **«Фактической площади»** передаваемых **«Квартир»** и уточненной **«Фактической площади»** балкона и лоджии.

4.4. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартир»** или **«Фактическая площадь»** балкона и лоджии **«Квартиры»** окажется меньше чем в Приложении № 2 передаваемых **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Участник долевого строительства»** вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.6 настоящего Договора. Рассчитанную в соответствии с п. 4.4., сумму **«Застройщик»** перечисляет **«Участнику долевого строительства»** на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней.

4.5. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартиры»** или **«Фактическая площадь»** балкона и лоджии **«Квартиры»** окажется больше чем в Приложении №2 передаваемых **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Застройщик»** вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.6 настоящего Договора.

4.6. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.4, 4.5. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра **«Фактической площади» «Квартиры»** в сумме _____, стоимости одного квадратного метра **«Фактической площади»** балконов и лоджии в _____.

4.7. Рассчитанную в соответствии с настоящими пунктами 4.5, сумму **«Участник долевого строительства»** обязуется перечислить **«Застройщику»** на специальный эскроу счет открытый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключенному для учета и блокирования денежных средств в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного требования **«Застройщика»** и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.8. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение, по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ 2021 г., НДС не облагается.

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. **«Застройщик»** обязан за счет привлеченных средств построить **«Объект долевого строительства»** и получить разрешение на ввод в эксплуатацию и передать **«Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства»** в степени готовности, указанной в Приложении № 2 Техническое описание **«Объекта долевого строительства»**.

5.1.2. Не указанные в Приложении № 2 Техническое описание **«Объекта долевого строительства»** отделочные работы на **«Объекте долевого строительства»** не входят в цену Договора и производятся **«Участником долевого строительства»** по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи **«Объекта долевого строительства»**.

5.1.3. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.4. Представлять интересы **«Участника долевого строительства»** в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.5. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся **«Многоэтажным жилым домом»**.

5.1.6. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.5. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки **«Многоэтажного жилого дома»** и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.7. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора. Внести денежные средства в счет Цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке Эскроу-агенте **«Участником долевого строительства»**, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 4.4., 4.5. Договора.

5.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от **«Застройщика»**, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.4. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), **принять в собственность «Объект долевого строительства»**, обозначенный в пунктах 1.1.4. Договора и Приложении № 2 **«Техническое описание Объекта долевого строительства»** по Акту приема-передачи.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на **«Объект долевого строительства»**.

5.2.4. Использовать **«Объект долевого строительства»** в соответствии с его назначением.

5.2.5. Самостоятельно получать технический и кадастровый план на **«Квартиру»**, нести все расходы, связанные с оформлением указанных планов и государственной регистрацией права собственности на **«Объект долевого строительства»**.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи **«Застройщик»** вправе оформить технический и (или) кадастровый план на **«Квартиру»** за счет **«Участника долевого строительства»**.

5.2.6. С момента передачи **«Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства»** нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения **«Объекта долевого строительства»**, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию **«Объекта долевого строительства»**, нести расходы на содержание **«Объекта долевого строительства»** (включая расходы на содержание общего имущества **«Многоэтажного жилого дома»**) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием **«Объекта долевого строительства»**.

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить **«Застройщика»** об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

5.3. «Участник долевого строительства» имеет право в течение гарантийного срока предъявлять «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством «Объекта долевого строительства».

5.4. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.6. При наличии несущественных и не препятствующих эксплуатации Объекта долевого строительства недостатков, (т.е. недостатков, которые не делают непригодными, для предусмотренного Договором использования Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи к Договору, в сроки, установленные пунктами 3.4, 5.2.2 Договора.

6.2. «Застройщик» обязан направить «Участнику долевого строительства» Сообщение о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств «Застройщика», не менее чем за месяц до исчисления, установленного пунктом 3.4. Договора срока передачи «Объекта долевого строительства», в котором «Участник долевого строительства» предупреждается о необходимости принятия «Объекта долевого строительства» и о последствиях бездействия «Участника долевого строительства», предусмотренных пунктом 6.4. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником долевого строительства» почтовому адресу или вручено «Участнику долевого строительства» лично под расписку. В случае изменения адреса «Участника долевого строительства», о котором он не сообщил в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу.

6.3. «Участник долевого строительства», получивший сообщение «Застройщика» о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, обязан его принять в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от «Застройщика», но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.4. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5. Договора «Участник долевого строительства» обязан принять меры к согласованию с «Застройщиком» конкретных дня и времени для передачи и принятия «Объекта долевого строительства» в пределах срока, установленного в Договоре для передачи «Объекта долевого строительства».

6.4. В случае уклонения или отказа «Участника долевого строительства» от принятия «Объекта долевого строительства» и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок «Застройщик» по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.4. Договора, вправе составить односторонний акт, который будет иметь силу Акта приема-передачи.

6.5. До подписания Акта приема-передачи «Участник долевого строительства» вправе потребовать от «Застройщика» составления акта, в котором указывается несоответствие «Объекта долевого строительства» требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества «Объекта долевого строительства», и по своему выбору вправе потребовать от «Застройщика»:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

«Участник долевого строительства» обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении «Застройщиком» обоснованного требования «Участника долевого строительства», предусмотренного настоящим пунктом Договора.

6.6. При подписании Акта приема-передачи «Участник долевого строительства» утрачивает право на предъявления претензий к «Застройщику», за исключением скрытых недостатков.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. «Участнику долевого строительства» передается «Объект долевого строительства», соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на «Объект долевого строительства» по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 (пять) лет со дня передачи «Объекта долевого строительства».

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Объекта долевого строительства», составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного Акта.

7.3. «Участник долевого строительства» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством «Объекта долевого строительства», а также технологического и инженерного оборудования «Объекта долевого строительства» при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. «Застройщик» обязан рассмотреть требования «Участника долевого строительства» в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с «Участником долевого строительства» дату для выхода на «Объект долевого строительства» и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

7.4. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта долевого строительства», в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа «Объекта долевого строительства» и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения «Участником долевого строительства» технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации «Объекта долевого строительства» (в том числе оборудования).

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. При условии полной оплаты в отношении каждой конкретной квартиры, Участник долевого строительства вправе передать (уступить) свои права по такой квартире полностью либо в части третьим лицам только с предварительного письменного согласия Застройщика.

8.2. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от «Участника долевого строительства» к новому «Участнику долевого строительства» определяется в Договоре уступки прав требований.

8.3. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства».

8.4. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по «Договору» подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) «Объекта долевого строительства», для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.5. Полная либо частичная уступка Участником долевого строительства своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается только при условии письменного согласия Застройщика.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

10.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. В случае если в соответствии с п.4 настоящего договора оплата цены Договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора

11.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 11.2. Договора, «Застройщик» вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме «Участнику долевого строительства» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником долевого строительства» почтовому адресу или вручено «Участнику долевого строительства» лично под расписку.

При неисполнении «Участником долевого строительства» такого требования и при наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником долевого строительства» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

11.4. В случае одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.5. В случае одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 11.2. Договора, «Застройщик» обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

11.6. «Участник долевого строительства» вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.7. Сторона, намеренная расторгнуть настоящий договор обязана письменно уведомить об этом другую сторону в соответствии с требованиями действующего законодательства.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

12.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны обращаются в **Советский районный суд города Краснодара**.

12.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента (государственной регистрации) подписания Сторонами настоящего Договора.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации) и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.6. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора.

12.7. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (не заключенности) Договора в целом.

12.8. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.9. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся жилой комплекс переданы в залог ПАО Сбербанк, Краснодарское отделение № 8619 по договору залога имущественных прав № 8619/0000/2020/21890/ИП-1 от 26.11.2020 г. и по договору ипотеки № 8619/0000/2020/21890/ДИ-1 от 25.11.2020 г., заключенному в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита, предоставленного ПАО Сбербанк Застройщику на строительство (создание) объекта: **Жилого комплекса «Фонтаны»**, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Воронежская, 47/10 (Сорок семь дробь десять)**. При оплате 100% цены настоящего договора Участником долевого строительства и наступления оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, Застройщик оплачивает ПАО Сбербанк соответствующую часть стоимости, необходимую для исключения Квартиры из залогового обеспечения.

12.10. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п.7.2.2., 8.2.46. 12.4. Договора 8619/0000/2020/21890 об открытии не возобновляемой кредитной линии от 25.11.2020 г. (далее по тексту – «Кредитный договор»), заключенным ПАО Сбербанк (далее по тексту – «Кредитор») с **ООО Специализированный застройщик «СпецСтройПроект» (Заемщик - ООО СЗ «СпецСтройПроект»)**, при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору. После ввода Объекта в эксплуатацию, Застройщик обязуется перечислять денежные средства, поступившие в результате заключения Договора купли-продажи или иных договоров, в соответствии с которыми происходит отчуждение площадей Объекта и/или имущественных прав на них, предоставленных в залог ПАО Сбербанк в соответствии с п.9.1.1., 9.1.5., 9.1.8. Кредитного договора, в счет погашения задолженности по кредиту в размере, не меньшем залоговой стоимости отчуждаемых площадей Объекта и/или имущественных прав на них, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты поступления денежных средств на счета Застройщика

12.11. Договор подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.12. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План этажа»;
- Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 3 - «График платежей».

13. ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

ООО СЗ «СпецСтройПроект»

Юридический адрес: 350910, г. Краснодар,

ул. им. Фадеева, 214, пом. 46

ОГРН: 1162312051527

ИНН/КПП: 2312239503/231201001

Краснодарское отделение № 8619

ПАО СБЕРБАНК г. Краснодар

Р/СЧ **40702810230000024199**

К/СЧ 30101810100000000602

БИК 040349602

«Участник долевого строительства»

_____ / _____ /

Загитова Р.М.

(по доверенности от 07 июня 2019 года,
за № 23/204-н/23-2019-5-605)

План квартиры

ПРИМЕЧАНИЕ: квартира № __, расположенная на _____ этаже в _____ подъезде, «Объекта», расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Воронежская, 47/10 (Сорок семь дробь десять).

Техническое описание Объекта долевого строительства
Технические характеристики дома:

Конструктив:	<p>Перекрестно-стеновой каркас из монолитного железобетона. Наружные ограждающие конструкции стены двух типов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 3-слойная конструкция: кирпич облицовочный, утеплитель, железобетонный каркас. 2. 3-слойная конструкция: кирпич облицовочный, воздушная прослойка, газоблоки. <p>Внутренние стены и перегородки: - монолитные железобетонные; - газобетонные блоки.</p> <p>Кровля жилого дома – плоская с внутренним водостоком. Энергоэффективность Класс С Сейсмостойкость 7 баллов Общая площадь дома – 47 280,00 кв.м.</p>
Технические характеристики квартиры:	
этаж:	
этажность	
подъезд (секция)	
проектная площадь квартиры с учетом балконов и лоджий, кв.м.:	
проектная площадь квартиры без учета балконов и лоджий, кв.м.:	
жилая площадь, кв.м.:	
назначение:	
количество жилых комнат:	
лоджия/балкон:	С остеклением
внутриквартирная отделка:	Штукатурка стен, заделка штраб, устройств откосов.
Полы:	Черновые полы – выравнивающая стяжка
окна и балконные двери:	Металлопластиковые (в соответствии с проектом)
входная дверь:	Металлическая
канализация:	Стояки из полиэтиленовых труб ГОСТ 22689-89 с заглушками.
Водоснабжение:	Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке) с установкой приборов учета холодной и горячей воды в МОП
Электроснабжение:	Установка квартирного щитка. Прокладка заземления в стяжке полов, выпуск в сан узле.
Отопление:	Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка радиаторов. В соответствии с проектом., с установкой приборов учета в МОП
Потолки:	Монолитные перекрытия, без отделки
внутриквартирные двери:	Не устанавливаются
санитарные узлы:	Черновые полы в санузлах и ваннных комнатах –стяжка пола

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Общая цена договора _____ с учетом балконов и лоджий.

Указанная цена должна быть оплачена «Участником долевого строительства» в соответствии с «Графиком платежей», указанным ниже:

№ п-п	Наименование платежа	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1	1-й взнос	_____	в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора за счет собственных средств

Настоящий «График платежей» устанавливает договорную стоимость, определенную сторонами, условия ее внесения и сроки внесения оплаты.

Цена, установленная в настоящем «Графике платежей» является окончательной и подлежит изменению только на условиях настоящего Договора.

Оплата цены договора производится безналичным перечислением на расчетный счет эскроу.

Подписи Сторон:

«Застройщик»
ООО СЗ «СпецСтройПроект»

«Участник долевого строительства»

_____ **Загитова Р.М.**
(по доверенности от 07 июня 2019 года, за № 23/204-н/23-2019-5-605)

_____ / _____