

ДОГОВОР № \_\_/СП/Л7/\_\_/\_\_\_\_  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Краснодар

\_\_\_\_\_ 20

год

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬФА», (далее ООО «АЛЬФА»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», ОГРН 1152312010531, ИНН 2312233660, место нахождения: 350059, Россия, г. Краснодар, ул. Уральская, 75/1, литер Б, в лице Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания 214 Краснодар», ОГРН 1212300005972, ИНН 2312298259, (далее ООО «УК 214 Краснодар»), Максимова Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава и Договора № УК-6 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 10.06.2021 г., с одной стороны, и

гр. РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт гр. РФ: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**1.1. Земельный участок общей площадью 80 000 кв.м.,** кадастровый номер 23:43:0416080:739, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – среднеэтажные жилые дома, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Войсковая, 4, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

**1.2. Жилой дом** – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Войсковая, 4, литер 7** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), имеющий следующие характеристики: количество этажей - 9, общая площадь дома – 10 560 кв.м., материал наружных стен - фасадная штукатурка, утеплитель, железобетонная стена, материал перекрытий - монолитный железобетон, класс энергоэффективности – С (норм), сейсмостойкость - 7. Определение и характеристика жилого дома указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего договора.

**1.3. Объект, Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**1.4. Общее имущество** - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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.

**1.5. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

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

**1.8. Проектная общая площадь объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

**1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

**2.2.** Настоящий Договор подлежит 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.

**2.3.** В соответствии со статьей 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

**2.3.1.** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 23306000-4759-р-2016 от 27.12.2016 г., выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

Приказ № 167 от 05.06.2020 года к Разрешению на строительство № RU 23306000-4759-р-2016 от 27.12.2016 г., выдан Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

Приказ № 221 от 18.06.2021 года к Разрешению на строительство № RU 23306000-4759-р-2016 от 27.12.2016 г., выдан Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

**2.3.2.** Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договора купли-продажи от 15.11.2016 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.11.2016 г. сделана запись регистрации № 23-23/001-23/001/600/2016-6755/2, что подтверждается выпиской от 18.11.2016 г. из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав.

**2.3.3.** Проектная декларация, опубликованная на сайте: [www.ask-yug.com](http://www.ask-yug.com).

**2.4.** Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику обеспечены обязательными отчислениями (взносами) в **Компенсационный Фонд**.

**2.5.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.3. настоящего Договора.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

**3.2.** В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у **Участника в будущем возникнет право собственности** на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

<b>Условный номер объекта</b>	
Подъезд	
Этаж	
Количество комнат	
Проектная общая площадь Объекта с учетом площади балкона/лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,3 и 0,5 соответственно), кв.м.	
Проектная площадь квартиры (без балконов и лоджий), кв.м.	
Проектная площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно), кв.м.	
Наличие балкона/лоджии	

Проектная общая жилая площадь объекта, кв.м.	
Проектная площадь жилых комнат, кв.м.	
Площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м.:	-Кухня
	- Коридор
	- Сан.узел
	-Ванная
	-Туалет

(далее – «Квартира», «Объект долевого строительства», «Объект»)

План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте [www.ask-yug.com](http://www.ask-yug.com). Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией 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. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.

**3.3.** По окончании строительства Объекту и жилому дому будет присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

**3.4.** Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в пункте 3.2. договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в составе которого находится Объект. При этом стороны договорились, что характеристики объекта долевого строительства, указанные в пункте 3.2. настоящего Договора, являются проектными и любые площади Объекта будут уточняться по данным технической инвентаризации. Указанные изменения фиксируются Сторонами в акте приема-передачи объекта долевого строительства и отдельными соглашениями к настоящему договору не оформляются.

**3.5.** В Объекте долевого строительства производятся работы по перечню, указанному в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью. Остальные работы в Объекте, а также установка электрических плит, сантехнического и иного оборудования не входит в цену договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи.

**3.6.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с частью 1 статьи 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей). С момента передачи Объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором, залог, возникший на основании ч.1 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ и Договора, прекращается.

**3.7.** Застройщик гарантирует Участнику отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

**3.8.** Право требования на получение Квартиры и оформления её в собственность Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

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

По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений, кладовых, машино-мест в жилом доме (не являющиеся общей долевой собственностью, определенных по результатам проведенной технической инвентаризации жилого дома) и не приобретает никаких прав на указанные помещения и доли в автопарковке. Все права на нежилые помещения, кладовые, машино-места в жилом доме, принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

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

**4.1.** Цена Договора составляет ( ) рублей **00 копеек**. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику в соответствии с пунктом 4.4 Договора. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра Объекта, указанную в пункте 4.2 Договора.

**4.1.1.** По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, только после подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, содержащего условия ее изменению (ч. 2 статьи 5 ФЗ № 214-ФЗ). Такое дополнительное соглашение Сторон заключается в простой письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**4.2.** Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра Объекта составляет ( ) рублей **00 копеек**.

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

**4.3.** Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство (создание) Жилого дома в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории.
- возмещение затрат застройщика в соответствии со сметой расходов.
- возмещение затрат на изготовление кадастрового и технического паспортов на Жилой дом.

**4.4.** Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в пункте 4.3 Договора.

**4.5.** Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра Объекта, указанную в пункте 4.2 Договора, по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров путем составления и подписания Сторонами Акта приема-передачи с фактическими данными соответствующего Объекта. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с пунктом 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.6, 4.7 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи на Объект.

**4.6.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в пункте 3.2 настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в пункте 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом до подписания Акта приема-передачи квартиры.

**4.7.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, окончательная Фактическая площадь, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с пунктом 1.9 Договора, будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на стоимость одного квадратного метра, установленную в пункте 4.2 Договора. Возврат в результате описанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях по указанным Участником банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи квартиры, либо иным согласованным Сторонами способом.

**4.8.** Цена Договора, указанная в пункте 4.1 Договора, уплачивается Участником безналичным путем, единовременно, в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора.

**4.9.** Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником своих обязательств по оплате признается момент поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в уполномоченном банке.

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

**4.10.** Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата за жилое помещение условный номер \_\_ по договору участия в долевом строительстве \_\_/СП/Л7/\_\_/\_\_ от \_\_\_\_\_ г.*».

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1.** Срок окончания строительства (создания) и ввода Жилого дома в эксплуатацию - **3 квартале 2022 года.** Датой ввода Жилого дома в эксплуатацию (окончание строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Объект должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства в срок не позднее **3 (трех) календарных месяцев** по акту приема-передачи с момента получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, но не ранее полного выполнения Участником своих финансовых обязательств по настоящему Договору.

**5.2.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее – «Акт 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 без учета площади лоджий, балконов и террас. Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Акта приема-передачи, либо с даты указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта, либо подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона № 214-ФЗ.

**5.3.** Застройщик на основании статьи 359 Гражданского кодекса РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в том числе в случае ее изменения в соответствии с пунктом 4.6. настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного разделом 5 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

**5.4.** Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в разделе 12 настоящего Договора. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

**5.5.** Участник обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с даты, установленной в уведомлении Застройщика о завершении строительства объекта, направленного в соответствии с пунктом 5.4. настоящего Договора, прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.

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

**5.7.** При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в пункте 5.6. 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, при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи Объекта не возникает. Риск случайной гибели Объекта, обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общедомового имущества, признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

**5.8.** Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия (в том числе посредством смс-

оповещения и телефонограммы), но Участник не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

**5.9.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 5.7 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты истечения семидневного срока, предназначенного для подписания Участником Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

**5.10.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник 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.

**5.11.** 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.

**5.12.** С момента подписания Акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

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

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

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

**5.16.** Стороны договорились о том, что наличие незначительных дефектов Объекта и общедолевого имущества не является основанием для отказа Участника от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи. Любые незначительные недостатки могут быть устранены Застройщиком при письменном обращении Участника и указание им необходимости устранения выявленных при совместном осмотре дефектов, в том числе в рамках несения гарантийных обязательств (при условии перечисления/указания участником на эти недостатки в отдельном акте о выявленных недостатках, не относящихся к объекту долевого строительства). Существенным дефектом объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также частью 9 ст. 4 Закона о долевом участии.

**5.17.** 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 «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.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

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

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

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком

безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

**6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (три) года со дня подписания Акта приема-передачи.

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

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

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

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Права и обязанности Участника:**

**7.1.1.** Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном пунктом 4.6. Договора.

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

**7.1.3.** С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания акта приема-передачи объекта.

**7.1.4.** Участник с момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

**7.1.5.** Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

**7.1.6.** После приемки Объекта по Акту приема-передачи своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект и после получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости права представить ее копию Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

**7.1.7.** Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**7.1.8.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан в течение 14 (четырнадцать) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о свершившейся уступке права.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного уведомления Застройщика.

**7.1.9.** Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

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

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

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

**7.1.11.** Участник вправе проводить изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки и конфигурации, замену установленных систем и оборудования только при получении необходимых разрешений и/или согласований в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности на него в соответствующем регистрационном органе. В случае предъявления претензий к

Застройщику после ввода в эксплуатацию жилого дома, возникших в следствие неисполнения Участником условий настоящего пункта, Стороны согласовали, что все штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие расходы и убытки Застройщик вправе взыскать с Участника, а последний обязуется оплатить все документально подтвержденные расходы по соответствующей претензии.

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

**7.1.13.** При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами дефектном акте.

**7.1.14.** Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке, процентов за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение Объекта, указанного в пункте 3 настоящего договора, и иным штрафным санкциям 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 Закон № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования по неустойке, процентов за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение Объекта, указанного в пункте 3 настоящего договора, и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких-либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

**7.1.15.** В случае перехода прав участника долевого строительства к новому кредитору, в том числе, но не исключая, права на взыскание с застройщика неустойки и иных штрафных санкций, последняя исчисляется за период, начиная с даты вступления в силу договора уступки.

**7.1.16.** В случае совершения Участником уступки права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору без согласия Застройщика, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере тридцать процентов от цены Договора.

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

**7.2.1.** За счет целевых инвестиций Участника организовать строительство Жилого дома.

**7.2.2.** Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

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

**7.2.4.** Застройщик до подписания Акта приема-передачи обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

**7.2.5.** Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника, указанным в разделе 12 настоящего Договора.

**7.2.6.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без письменного согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

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

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

**7.2.9.** 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.

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

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

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



**7.4.** Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства, в соответствии со статьей 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора.

Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

Подписывая настоящий договор, Участник дает свое согласие и принимает условие о возможности Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать земельный участок в порядке предусмотренном пунктом 7.7. настоящего Договора, при условии, что приобретатель принимает все права и обязанности как нового застройщика в том же объеме и на тех же условиях, которые будут существовать к моменту перехода права, включая обеспечительные меры в отношении земельного участка в виде залога (ипотеки) в пользу участников долевого строительства.

**7.5.** Участник не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора, в том числе согласно пункту 4.6. настоящего Договора.

**7.6.** Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты, указанные в разделе 4 настоящего Договора, производятся на основании технического паспорта (плана), изготовленного БТИ на Многоквартирный жилой дом в соответствии с действующим законодательством.

**7.7.** Участник уведомлен, что, подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, дает свое согласие Застройщику на перевод долга другому лицу в соответствии с пунктом 2 статьи 391 Гражданского кодекса РФ. Стороны установили, что при переводе долга другому лицу, обязательства Застройщика по настоящему договору участия в долевом строительстве прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся в момент получения Кредитором (Участником долевого строительства по настоящему договору участия в долевом строительстве) уведомления о переводе долга (статья 391 Гражданского кодекса ГК РФ).

**7.8.** 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 Многоквартирного 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 так же от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

**7.9.** 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 Объекта долевого строительства, самостоятельное посещение Участником Объекта – запрещено.

Посещение Объекта Участником должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

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

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки жилого дома, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется составлением акта комиссии о выявленном факте нарушения в составе тех.надзора Застройщика, начальника участка и прораба.

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

**7.10.** Стороны согласовали, что в процессе строительства жилого дома возможны изменения параметров помещений, входящий в состав квартиры.

В ходе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой квартиры, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего договора за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.5, 4.6. и 4.7. настоящего Договора.

**7.11.** Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 4.5, 4.6, 4.7., 5.16, 5.17, 7.10 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 Жилом доме и/или Квартире, 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).

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

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

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

**8.2.** 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.

**8.3.** 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.

**8.4.** 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.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

**9.2.** 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 по месту нахождения Застройщика – Советский районный суд города Краснодара.

**9.3.** В момент заключения настоящего Договора, Застройщиком разъяснены Участнику права в части обращения последнего за защитой прав в судебном порядке по правилам статьи 17 ЗоЗПП и статьи 29 ГПК РФ. При этом Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что в случае разрешения споров по настоящему договору в судебном порядке, все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются Сторонами на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика: 350058, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 207.

**9.4.** Учитывая достигнутую договоренность, Участник подтверждает, что данное условие не ограничивает право потребителя на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности, согласованной в индивидуальном порядке сторонами при подписании (заключении) настоящего договора, что обрзается с частью 2 статьи 17 ЗоЗПП и частью 7 статьи 29 ГПК РФ.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Обязательства Сторон прекращаются с момента передачи Объекта строительства Участнику долевого строительства.

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

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

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 несоразмерных

расходов (более 2/3 стоимости объекта долевого строительства). Остальные недостатки (дефекты) существенными не являются и не препятствуют приемке-передаче объекта долевого строительства.

**10.3.** В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств и/или части на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Участнику.

Если в течение установленного Законом срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

В этом случае Участник в течение 5 рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов Застройщика Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к Участнику неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении Договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику.

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

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

**10.6.** В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в пункте 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

**10.7.** В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора.

**10.8.** При расторжении настоящего договора по соглашению Сторон, возврат денежных средств Участнику долевого строительства Застройщиком проводится в течение 30-ти календарных дней с момента государственной регистрации соглашений о расторжении настоящего Договора. Проценты предусмотренные статьями 317.1.; 395 Гражданского кодекса РФ, частью 2 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ, на сумму денежных средств, подлежащих возврату, Застройщику не начисляются и им не уплачиваются.

**10.9.** В случаях расторжения договора, предусмотренных частью 1 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ, возврат денежных средств Участнику в связи с прекращением действия настоящего договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами при наличии законных оснований осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным Законом № 214-ФЗ, но в любом случае не ранее внесения записи в ЕГРН о погашении записи в связи с расторжением настоящего Договора (уведомление о погашении записи Участник долевого строительства предоставляет Застройщику совместно с заявлением, в котором указывает реквизиты для возврата. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные Федеральным законом РФ № 214-ФЗ, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

**10.10.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

**10.11.** Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков приемки, установленных разделом 5 настоящего Договора.

**10.12.** Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим

Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи объекта полной суммы Цены договора, в том числе доплаты, предусмотренной пунктом 4.6. настоящего Договора.

**10.13.** В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора, по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Участник 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 того же Федерального Закона, 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 сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от договора участия в долевом строительстве, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день такой просрочки.

**10.14.** В случае законного одностороннего отказа одной из Сторон настоящий договор считается расторгнутым в сроки, установленные частью 4 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ. Уведомление об отказе от договора должно быть письменным, подписанным стороной, направленным почтовым отправлением заказным письмом с описью вложения. Если от договора отказывается дольщик – к уведомлению в обязательном порядке должны прилагаться реквизиты для перечисления (возврата) денежных средств, уплаченных по договору. При отсутствии вложения в почтовое отправление реквизитов для перечисления, Застройщик имеет право зачислить денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика.

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

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

**11.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, 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 по адресу: [www.ask-yug.com](http://www.ask-yug.com). Участник будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним письменного уведомления.

**11.3.** Иные уведомления по настоящему Договору совершаются в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в разделе 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу:  
**Контактный телефон:** . **Адрес электронной почты:** . Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника.

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

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

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

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

**11.4.2.** 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 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 по адресу, указанному в пункте 11.3. настоящего Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

**11.5.** Участник настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в пункте 11.3. настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправлений с оттиском КППШ ОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

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

**11.7.** Настоящий договор, все изменения/дополнения к нему и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации уполномоченным органом.

**11.8.** Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

**11.9.** Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р.

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

**11.11.** Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**ООО «АЛЬФА»**

350059, г. Краснодар,

ул. Уральская, 75/1, литер Б

ОГРН 1152312010531

ИНН 2312233660 КПП 231201001

Р/сч **407 028 101 300 000 161 26**

Краснодарское отделение №8619 ПАО

СБЕРБАНК г. Краснодар

К/сч 30101810100000000602

БИК 040349602

**Генеральный директор**

**ООО «УК 214 Краснодар»**

**Максимов Андрей Вячеславович**

\_\_\_\_\_ **А.В. Максимов**

**Участник:**

\_\_\_\_\_

**ПЛАН ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ**

**Застройщик:**  
ООО «АЛЬФА»  
Генеральный директор  
ООО «УК 214 Краснодар»  
Максимов Андрей Вячеславович

**Участник:**

\_\_\_\_\_ **А.В. Максимов**

\_\_\_\_\_