

**ДОГОВОР № ДС/3.4/
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Краснодар

«___» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «АРВ-ИНВЕСТ» (сокращенное наименование ООО «АРВ-ИНВЕСТ») ОГРН 1192375033795, ИНН 2311288191, КПП 231101001), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Дьяченко Руслана Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Гр. РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт: _____, выдан: _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, СНИЛС № _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо ООО «АРВ-ИНВЕСТ», владеющее на праве СОБСТВЕННОСТИ земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Многоквартирный Дом (Дом)** – Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. им. Кирилла Россинского в г. Краснодаре **Литер 3.4. (4-й этап строительства)**, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке площадью 25 516 кв. м., находящийся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, в районе ул. Кирилла Россинского/ул. Батуриная, кадастровый номер: 23:43:0130047:1878, расположенный на землях населенных пунктов – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Земельный участок принадлежит Застройщику на основании решения единственного учредителя ООО «АРВ-ИНВЕСТ» № 1 от 25.04.2019г., акта приема-передачи от 25.04.2019г., договора купли-продажи от 18.12.2018г., о чем в Единый государственный реестр недвижимости 17.05.2019 года внесена запись № 23:43: 0130047: 1878-23/001/2019-10.

Краткие проектные характеристики объекта капитального строительства: «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями по ул. Кирилла Россинского», 4-й этап строительства, Общая площадь: 11524 (кв. м); площадь участка 25516 (кв. м.); Объем: 38782 (куб. м), в том числе подземной части: 1485 (куб. м.); Количество этажей 18 (шт.); Количество подземных этажей 1 (шт.); Площадь застройки 834,6 (кв. м).

Иные показатели: этажность 17, количество этажей 18, в том числе подвальный этаж и технический чердак, общая площадь помещений общественного назначения – 640,9 кв. м., общая площадь жилых помещений – 7219,4 кв. м., общая площадь квартир – 7736,3 кв. м., количество квартир всего 165 шт., в том числе: 1-комнатные (в т.ч. 1*студии) – 45 (30*) шт., 2-комнатные (в т.ч. 2* студии) – 90 (60*) шт., 3-комнатные (в т.ч. 3* студии) 30(30*) шт., полезная площадь встроенных помещений общественного назначения – 608,1 кв. м.

1.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии, Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства, поскольку располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

1.3.1. Разрешение на строительство - выдано 30.06.2018 г. Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар за № 23-43-5231-р-2018 (в ред. приказа от 20.05.19 г. № 135).

1.3.2. Свидетельство о допуске к работам № СРО-С-292-09022018

1.3.3. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 77-2-1-3-0063-18 от 18.06.2018 г., выдано ООО «СПЕЦЭКСПЕРТСТРОЙ» Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA. RU.611133 от 30.11.2017 г.

1.4. **Объектом долевого строительства по настоящему договору является:**

- жилое помещение:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Проектная общая площадь, с учетом холодных помещений кв. м	
Проектная общая площадь, без учета холодных помещений кв. м	
Жилая проектная площадь, кв. м	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты- 2, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м	
Площадь лоджии -1, кв. м	

(далее именуемое «**Объект долевого строительства**»).

1.5. Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями - общая полезная площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, террас, балконов с понижающим коэффициентом, рассчитанная по проектной документации. Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при его подписании.

1.6. Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями - общая полезная площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, террас, балконов с понижающим коэффициентом, рассчитанная по данным обмеров, выполненных организациями по технической инвентаризации либо кадастровым инженером. Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при подписании Акта приема-передачи.

1.7. Окончательная площадь и номер Объекта долевого строительства определяется после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будет указана в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входит в состав указанного Многоквартирного дома.

Расположение и планировка Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства с элементами внутренней отделки и комплектации, указанными в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.8. Проектная декларация, представленная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: www.sk-pobeda.ru включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проекта строительства, проектной декларации и изменений к ним, предоставленных для ознакомления либо размещенных Застройщиком до заключения настоящего договора.

1.9. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора допуски, разрешения, на строительство и (или) иные документы и(или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов(лиц) Застройщиком получены(заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.10. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости, при условии выполнения Участником долевого строительства условия об оплате цены настоящего договора, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в порядке и сроки согласно условиям Договора, и принять Объект долевого строительства при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к нему стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического и кадастрового паспортов, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства. Оформление, подготовка и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, кроме документации, предоставление которой согласно законодательству является обязанностью Застройщика.

3. Цена договора.

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Окончательная цена договора рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.2. договора. Порядок взаиморасчетов между Сторонами после расчета Окончательной цены договора устанавливается п. 3.2. настоящего Договора.

3.2. Цена договора составит _____ (_____) **рублей** ____ **коп.**, исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади жилого помещения (квартиры) _____ (_____) рублей ____ коп. Оплата цены Договора производится путем перечисления на счет эскроу в банк, уполномоченный (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару), при этом:

- Депонентом будет являться Участник долевого строительства;
- Депонент в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю обеспечивает открытие счета эскроу в Уполномоченном банке (эскроу-агент);
- Депонент в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю обеспечивает перечисление суммы в размере – _____ (_____) рублей ____ копеек на счет эскроу открытый Депонентом в Уполномоченном банке (эскроу-агент);
- Уполномоченным банком (эскроу-агентом) – КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО «СБЕРБАНК» (адрес: г. Краснодар, ул. Красноармейская, 34), адрес электронной почты Escrow_Sberbank@sberbank.ru (телефон 8-800-707-00-70, доб. 60992851);
- Бенефициаром – Застройщик;
- Депонируемая сумма равна цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 3.2. Договора;
- Срок условного депонирования: по «30» июня 2025 г. включительно.

3.2.1. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № ДС/3.3/_____ участия в долевом стр-ве от _____ г. за квартиру, усл. ном. _____, НДС не облагается».

3.2.2. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником

долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о долевом участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.2.3. После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве Застройщик направляет в Банк копию договора участия в долевом строительстве с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации договора участия в долевом строительстве - архив электронных файлов с УКЭП регистратора.

3.2.4. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о долевом участии.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на эскроу счет банка эскроу-агента. При этом расходы по перечислению вышеуказанных денежных средств на данный счет, несет Участник долевого строительства в полном объеме самостоятельно.

3.3. В случае, если общая площадь Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ по результатам технической инвентаризации окажется больше чем на 1- (один) кв. м. общей проектной площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, перерасчет Цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, доплата/возврат полученных от Участника долевого строительства средств может быть произведена из расчета стоимости за 1 кв. м. Если общая площадь Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации изменится менее чем на 1 кв. м., общей проектной площади, то цена Договора является твердой и не может быть изменена, перерасчет Цены Договора не производится. Стороны договорились о том, что изменение площади ровно на один квадратный метр, в ту или иную сторону, возмещению не подлежит.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения) и передать объект долевого строительства путем подписания передаточного акта в сроки предусмотренные настоящим договором.

4.1.2. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется в соответствии с ГК РФ.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае, если объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества объекта, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатка в разумный срок.

4.1.4. Письменно, не позднее, чем за один месяц, уведомить Участника долевого строительства заказным письмом либо сообщить лично под расписку о завершении строительства и о последствиях непринятия последним Объекта долевого строительства в установленные сроки, и передать Участнику

долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанных одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.6. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не ухудшающих качество и комплектацию Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Производить с согласия и за дополнительную плату Участника долевого строительства дополнительные работы.

4.2.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, указанное в п.7.2. Договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Своевременно уплатить цену настоящего Договора.

4.3.2. Присутствовать к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.4. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.5. Застройщик вправе на выполнение межевых работ (в том числе на действия по разделу, выделу, присоединению) в отношении земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства.

4.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

4.8. Участник долевого строительства не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий муниципального образования город Краснодар.

4.9. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; пол, возраст; дата и место рождения; гражданство; паспортные данные/данные документа, удостоверяющего личность; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; номера контактных телефонов и адресов электронной почты; семейное положение, сведения о составе семьи; иные персональные данные.

Застройщик вправе производить обработку указанных персональных данных в целях исполнения настоящего договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч. на электронных носителях),

уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

5.5. За нарушение установленного законодательством РФ порядка по перепланировке, переустройству и техническому переоборудованию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.6. За изменение фасада Объекта капитального строительства путем устройства, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) руб. за каждый случай нарушения.

Оплата штрафа не освобождает Участника долевого строительства от обязанности привести фасад Объекта капитального строительства в первоначальное состояние.

В случае невыполнения Участником долевого строительства обязанности по приведению фасада в первоначальное состояние, Застройщик вправе самостоятельно произвести демонтаж любых наружных устройств, установленных Участником долевого строительства, с последующим возложением затрат на Участника долевого строительства.

Условия настоящего пункта договора действуют в течение 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

5.7. В случае нарушения требований, установленных п.п. 5.5., 5.6. Договора, Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в гарантированных обязательствах, установленных в п.6.2. Договора.

6. Гарантии качества.

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет три (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Передача объекта долевого строительства.

7.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.2. Предполагаемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **2 (второй) квартал 2025 г. (до 30.06.2025г.)**. После получения застройщиком в установленном

порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного застройщик передает объект долевого строительства не позднее указанного срока.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления приведенного срока направляет участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц.

7.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

С момента передачи Объекта долевого участия обязанность охраны, расходы на содержание, эксплуатационные и коммунальные услуги (в том числе расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально своей доле), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

7.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также на часть земельного участка под многоквартирным домом соразмерно площади Объекта долевого строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется. Подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства выражает свое согласие на то что, при строительстве объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе магистральных инженерных сетей, трансформаторных подстанций и иных сооружений и т.д., необходимых для обслуживания жилого дома, Застройщик имеет право возместить затраты на строительство указанных объектов, за счет средств оплачиваемых Участником долевого строительства в качестве цены Договора. При этом после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе магистральных инженерных сетей трансформаторных подстанций и иных сооружений и т. д., необходимых для обслуживания жилого дома, распоряжение указанными объектами осуществляется Застройщиком самостоятельно, без согласования с Участником долевого строительства.

7.6. Нежилые помещения (за исключением **технических помещений: тепловой пункт, электрощитовая, повысительная насосная станция, машинное отделение лифта, вентиляционные камеры, лифтовая шахта; помещений общего пользования: лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые холлы, тамбуры в общедомовых подъездах жилого корпуса, вестибюль, помещение консьержа; внутренних инженерных сетей: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, радиофикация, телевидение, телефонизация, пожарная сигнализация, кровля, лифты, бытовая и дождевая канализация)** не входят в состав общего имущества Многоквартирного дома, в связи с этим право собственности на указанные помещения у Участника долевого строительства на основании настоящего Договора не возникает.

8. Односторонний отказ от исполнения Договора.

8.1. Участник долевого строительства и Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.2. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, кроме случаев, указанных в ст. 9 Закона о долевом участии ему возвращаются фактически внесенные денежные средства в течение двух месяцев со дня подачи заявления о расторжении Договора.

8.3. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания

Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о долевом участии.

8.4. Стороны вправе расторгнуть договор долевого участия на основании соглашения при наличии заявления участника долевого строительства о расторжении настоящего Договора. В заявлении указываются данные участника долевого строительства, номер договора долевого участия, его дата, номер регистрационной записи настоящего Договора, сделанной в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8.5. В случае наличия просроченной задолженности по Договору у Участника долевого строительства, при расторжении Договора, он обязан уплатить Застройщику предусмотренную настоящим Договором неустойку (штраф, пению).

9. Уступка прав требований по Договору.

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика с последующим предоставлением копии договора (соглашения) Застройщику в течение 3-х календарных дней с момента его государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации такого договора (соглашения) несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. Особые условия

11.1. Участник долевого строительства обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства объекта, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада дома) с логотипом-символом Застройщика.

11.2. При осуществлении ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

11.3. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывозить строительный мусор в специальных мешках.

11.4. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта капитального строительства, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

11.5. Участник долевого строительства обязуется не допускать изменение фасада Объекта капитального строительства, а также изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений.

12. Заключительные положения.

12.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

12.2. Все уведомления являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением, с подтверждением получения. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 дней известить друг друга.

12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 10-ти календарных дней со дня ее получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а

также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд.

12.4. Настоящий Договор составлен в ___-х экземплярах: по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.5. Стороны обязуются не разглашать третьим лицам информацию, полученную ими от другой Стороны в рамках договора, обладающую признаками конфиденциальности и коммерческой тайны.

12.6. Местом исполнения настоящего договора (обязательств по нему) является Прикубанский округ г. Краснодара.

Приложение № 1: Расположение и планировка Объектов долевого строительства.

Приложение № 2: Элементы внутренней отделки и комплектации объектов.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «АРВ-ИНВЕСТ»

Юридический адрес: 350087, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Петра Метальникова, Литер А, офис 7, ИНН 2311288191, КПП 231101001, ОГРН 1192375033795, р/с 40702810130000002486 в Краснодарское отделение №8619 ПАО «Сбербанк», к/с 30101810100000000602, БИК 040349602

Директор ООО «АРВ-ИНВЕСТ»

_____ **Р. А. Дьяченко**

Участник долевого строительства

_____ . . . _____

Приложение № 1 к договору № ДС/3.4/ _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от «__» _____ 2020 г.

План этажа Литер 3.4 «Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по адресу: г. Краснодар, ул. Кирилла Россинского»

Примечание: **квартира №**____, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после завершения строительства многоквартирного дома. **Общая площадь дома** – 11524 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – «С» «Нормальный». **Сейсмостойкость** – 7 баллов.

Этажность - 17 этажей. **Количество комнат** – __, **Назначение помещения** – жилое.

Общая площадь помещения – _____ кв. м.; **общая площадь комнат** – _____ кв. м.

Количество/площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов –
_____/_____
кв. м.; _____ кв. м.; _____ кв. м.; _____ кв. м

Директор ООО «АРВ-ИНВЕСТ»

_____ Р. А. Дьяченко

Участник долевого строительства

Приложение № 2 к договору № ДС/3.4/ _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от «__» _____ 2020 г.

Элементы внутренней отделки и комплектации квартиры

Лоджия/балкон: Без остекления

Внутриквартирная отделка: Штукатурка стен, заделка штраб, устройство откосов. Бетонные поверхности не оштукатурены, без отделки. Стены, примыкающие к лифтовым шахтам, лестничным клеткам, утеплены и оштукатурены по сетке.

Полы: Бетонная полусухая стяжка.

Окна и балконные двери: металлопластиковые (в соответствии с проектом)

Входная дверь: Металлическая без отделки.

Канализация: Стояки из полиэтиленовых труб с заглушками. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник.

Водоснабжение: Стояки холодной и горячей воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков холодной и горячей воды и запорной арматуры. Внутриквартирную разводку сетей водоснабжения выполняет собственник.

Электроснабжение: Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка. Прокладка заземления в стяжке полов, выпуск в сан узле.

Отопление: Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка радиаторов (конвекторов). В соответствии с проектом.

Потолки: Монолитные перекрытия, без отделки

Внутриквартирные двери: Не устанавливаются

Санитарные узлы: Гидроизоляция пола. Бетонная полусухая стяжка, **стены не оштукатурены.**

Директор ООО «АРВ-ИНВЕСТ»

_____ Р. А. Дьяченко

Участник долевого строительства
