

**ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве**

город Краснодар

«__» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КапиталИнвестСтрой», ОГРН 1142311004296, ИНН 2311170619, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Белобородова Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. _____, пол: _____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серии: _____ выдан _____, _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые - «Стороны», руководствуясь:

-Гражданским кодексом РФ,

-Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Закон о долевом строительстве»); заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Термины и определения, применяемые в Договоре

Застройщик - общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КапиталИнвестСтрой», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее в соответствии с Законом о долевом строительстве денежные средства участников долевого строительства для создания на этом земельном участке многоквартирного жилого дома.

Многоквартирный дом, Дом – «Многоэтажная жилая застройка по ул. Российской, 267, в г.Краснодаре. Литер 4 (БС1, БС2, БС3), Литер 5 (БС1, БС2, БС3)», строительство которого ведет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Земельный участок - предназначенный для строительства многоквартирного дома земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0129001:26888, категория земель: земли населенных пунктов - Для Многоэтажного жилищного строительства. общей площадью 43 415 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российской, 267, находящийся у Застройщика на праве собственности Свидетельство о государственной регистрации права выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 19.02.2015 года 23-АН573654, выданного взамен свидетельства от 23.12.2014 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.12.2014 года сделана запись регистрации № 23-23-01/583/2014-272.

Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома; Застройщик действует на основании разрешения на строительство № RU 23306000-4638-р-2016 от 29 августа 2016 года и Приказа № 396 от 15.12.2017 года о внесении изменений в разрешение на строительство от 29.08.2016 года № RU 23306000-4638-р-2016, Приказа № 211 от 08.06.2018 года о внесении изменений в разрешение на строительство от 29.08.2016 года № RU 23306000-4638-р-2016, разрешение выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

Проектная декларация – официальный документ, размещаемый Застройщиком в соответствии со статьями 19, 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на сайте единой информационной системы жилищного строительства единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (наш.дом.рф).

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, обязующиеся уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Квартира - структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Проектная площадь – определенная в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора, указанная в пункте 1.1. настоящего Договора, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (с учетом общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов либо лоджии-балкона с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), взятая Сторонами за основу для определения стоимости Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора.

Фактическая площадь – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренным действующим законодательством и определенная по данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончанию его строительства, площадь Объекта долевого строительства, являющаяся суммой общей площади квартиры и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов либо лоджии-балкона (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), определяемая до проведения ремонтных работ, применяемая Сторонами для определения стоимости Объекта долевого строительства по завершении строительства и проведения взаиморасчетов в порядке, предусмотренном пунктами 2.8 и 2.9 настоящего Договора.

Объект долевого строительства, Объект – Квартира, доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику квартиры в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади Квартиры.

Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а именно Квартиру со следующими характеристиками:

№ этажа	№ подъезда	Условный номер Квартиры	Проектная площадь Квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Количество комнат	Наличие балкона/лоджии
-	-	-	-	-	-

При этом Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Характеристики Объекта долевого строительства указаны в соответствии с проектной документацией и будут уточнены после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома.

1.2. Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение №1)

1.3. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства (отделка, обеспеченность коммуникациями, санитарно-техническим оборудованием и пр.) приведены в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.4. Адрес, номер, Фактическая площадь, иные характеристики Квартиры будут уточняться после

окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома.

1.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию - I квартал 2022 года (не позднее 31 марта 2022 года).

1.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения, иные документы и права Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу. Застройщик гарантирует, что вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства для строительства Дома.

2. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов

2.1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

2.2. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, на момент подписания Договора составляет: _____ (_____) рублей ____ копеек, исходя из цены _____ (_____) рублей за 1 кв.м. проектной площади Квартиры с учетом балконов и лоджий. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до _____ г. в порядке, предусмотренном п. 4.1.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: в соответствии с договором счета эскроу.

Основания перечисления застройщику депонированной суммы: документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

При возникновении оснований перечисления Застройщику депонированной суммы, средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего Договора.

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого в ПАО Сбербанк, на имя участника долевого строительства _____ »

2.4. Стоимость одного квадратного метра, определенная в п. 2.2. настоящего договора, является фиксированной.

2.5. Участник долевого строительства производит оплату по Договору с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора. Объем, порядок и сроки оплаты цены Договора отражены в Приложении № 3 «График Платежей».

2.6. Государственная пошлина за регистрацию Договора, взимаемая с Участника долевого строительства в соответствии с Налоговым кодексом РФ, и всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы по подготовке документов, необходимых для оформления перехода к Участнику долевого строительства права собственности на Объект (в том числе расходы по подготовке кадастрового паспорта на Объект), не входят в Цену Договора и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.

2.7. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной Фактической площади передаваемой Квартиры.

2.8. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) до проведения ремонтных работ на объекте долевого строительства Фактическая площадь Квартиры окажется меньше Проектной площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора.

2.9. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) Фактическая площадь Квартиры окажется больше Проектной площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Застройщик вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, о чем обязан письменно уведомить Участника долевого строительства. Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 10 (десяти) дней с момента получения от Застройщика письменного уведомления.

2.10. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются вознаграждением Застройщика.

3. Передача Объекта долевого строительства

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым ими Акту приема-передачи Объекта.

3.3. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и получении им разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, и направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом о долевом строительстве.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в разделе 10 настоящего Договора адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В случае изменения адреса Участника долевого строительства, о котором он не сообщил, уведомление считается направлено надлежащим образом.

В сообщении должно быть указано место и время подписания акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства. С момента отправления данного уведомления Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта Участнику долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом о необходимости принятия Объекта с даты фактического получения такого уведомления по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора. В случае если, уведомление направлено по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора, но не вручено в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, о чем имеется соответствующая отметка организации почтовой связи; либо Участник долевого строительства отказался от получения уведомления и этот факт зафиксирован; либо несмотря на почтовое извещение, Участник долевого строительства не явился за получением почтовой корреспонденции, Участник долевого строительства считается уведомленным по истечении пяти дней с момента направления уведомления. Также уведомление будет считаться полученным Участником долевого строительства в случае, если оно получено любым лицом, находящимся в момент вручения, по адресу, указанному в разделе 10 Договора.

3.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении

строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения приступить к приемке Квартиры.

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

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона о долевом строительстве) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 Закона о долевом строительстве либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.8. Участник долевого строительства не вправе распоряжаться Объектом, в том числе проводить его перепланировку и переоборудование, до момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях Объекта Участник долевого строительства вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах, ответственность перед третьими лицами возлагается в полном объеме на Участника долевого строительства.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов Квартиры, он обязан своими силами и за свой счет в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

3.9. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) риск случайной гибели Объекта несет Участник долевого строительства.

3.10. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Объекта несет Участник долевого строительства, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительство-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта Участником долевого строительства.

3.11. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с момента государственной регистрации акта приема-передачи.

3.12. Участник долевого строительства приобретает долю в праве собственности на общее имущество в Доме одновременно с возникновением права собственности на Квартиру. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

3.13. 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; внутренних инженерных сетей: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, радиофикация, телевидение, телефонизация, пожарная сигнализация, кровля, лифты, бытовая и дождевая канализации) 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.

Право собственности на обособленные нежилые помещения не входящие в состав общего имущества Дома, строительство которых не осуществлялось за счет денежных средств, вносимых по отдельным договорам долевого участия в строительстве и в расчет строительства которых суммы долевого взноса не включались, может быть признано за Застройщиком.

3.14. Между Сторонами согласовано, что в случае, если строительство Дома не может быть завершено в срок (в том числе при наступлении форс-мажорных обстоятельств), Застройщик не позднее

чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление об изменении условий Договора. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него письменный ответ не позднее десяти дней с момента получения. Изменение, предусмотренного Договором, срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

3.15. Обязательства Застройщика по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, либо составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта, в предусмотренных Договором и Законом случаях.

3.16. После подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства несет все расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства.

3.17. Обязательства Участника долевого строительства считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта.

4. Гарантии качества, предусмотренные Договором

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, 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 недостатков в разумный срок.

4.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

4.3. Застройщик вправе 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.

4.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема - передачи объекта долевого строительства в Доме.

Гарантийные сроки на отдельные использованные в Квартире и/или Доме изделия, материалы, оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей (поставщиков) этих изделий, материалов, оборудования.

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования либо вследствие ненадлежащего его ремонта, перепланировок и переустройства Квартиры, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами).

4.6. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве залогом в соответствии со ст. 13 Федерального закона 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» не применяется.

5. Срок действия Договора и его досрочное прекращение

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.

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

Договора.

5.4. Отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

5.5. В случае, если в соответствии Графиком платежей (Приложение 3) уплата цены Договора должна производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 5.7 Договора.

5.6. В случае, если в соответствии с Графиком платежей (Приложение 3) уплата цены Договора должна производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока платежей 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 в порядке, предусмотренном п. 5.7 Договора.

5.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 5.5., 5.6. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствии неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участнику долевого строительства адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

5.9. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.10. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 5.5., 5.6. Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

5.11. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством.

5.12. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом строительстве требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

5.13. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник долевого строительства обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

6. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров

6.1. Участник долевого строительства обязуется до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, введением внутридомовых перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и самих Многоквартирных домах работы, которые

затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания). В случае нарушения Участником долевого строительства настоящего пункта Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта по Акту законченного строительством Дома, а также Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от цены договора.

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

6.3. 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.

6.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.6. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии - 30 (тридцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона о долевом участии. При не достижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию - спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в Прикубанском районном суде города Краснодара.

7. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

7.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

- издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;
- мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;
- пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;
- любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

8. Прочие условия

8.1. Стороны обязуются в согласованные сроки совершать все действия необходимые для государственной регистрации Договора, а именно: обратиться в соответствующий орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о государственной регистрации Договора и всеми необходимыми документами.

8.2. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно за счет собственных средств или с привлечением сторонних организаций зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в течение 3 (трёх) месяцев после подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратившись в Управление Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику цены Договора.

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

8.5. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства только после полной уплаты Цены Договора.

8.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований и (или) перевода долга по нему и т.п., вытекающих из настоящего Договора, третьим лицам допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика с последующим предоставлением копии договора (соглашения) Застройщику в течение 3 (трех) календарных дней с момента его государственной регистрации, с отметкой о государственной регистрации (с предоставлением оригинала для сверки), а так же все необходимые сведения о цессионарии (паспортные данные, контактные телефоны, почтовые адреса для направления корреспонденции и иные данные для связи, полные банковские реквизиты). Расходы по государственной регистрации такого договора (соглашения) несет Участник долевого строительства и (или) цессионарий.

8.8. Участник обязан в указанный Застройщика срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

8.9. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства с целью исполнения настоящего договора дает согласие ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой» на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона, в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам). Настоящее согласие действует бессрочно.

8.10. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее дает свое согласие ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой» на последующий раздел/выдел земельного участка под Домом, а также на последующий раздел/выдел, образование земельного участка для размещения инженерных сетей Дома и иных объектов (ТП, БКТП и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. При разделе/выделе земельного участка под Домом Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Домом и необходимый для благоустройства его территории. Стороны пришли к соглашению, что в случае совершения Застройщиком таких действий, заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору по данному вопросу не требуется.

8.11. Перед заключением настоящего Договора участия в долевом строительстве Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на Дом. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее дает свое согласие ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой» на изменение проектных решений и внесения изменений в проектную документацию Дома и разрешение на строительство Дома. Стороны пришли к соглашению, что в случае совершения Застройщиком таких действий, заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору по данному вопросу не требуется.

8.12. 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 города Краснодара.

8.13. Участник долевого строительства не возражает против действий Застройщика по размещению рекламных конструкций Застройщика на фасаде Дома.

8.14. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на передачу Застройщиком Земельного участка в залог Банку (Залогодержателю) в обеспечение возврата кредита (целевого займа/целевого финансирования), предоставленного Банком Застройщику на строительство Дома.

8.15. С момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона 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», право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), заключенного застройщиком с уполномоченным банком, не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог Земельного участка прекращается с момента передачи Участнику долевого строительства.

9. Заключительные положения

9.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

9.2. Все уведомления одной Стороны другой будут считаться совершенными надлежащим образом, если направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу соответствующей Стороны, указанному в главе 10 Договора или вручены Участнику долевого строительства или уполномоченному представителю Застройщика лично под расписку.

9.3. Обо всех изменениях сведений, указанных в главе 10, каждая Сторона обязана немедленно уведомить другую Сторону в устном порядке, одновременно продублировав указанное уведомление в письменном виде в течение 3 (Трех) дней с даты изменения соответствующих сведений.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в Разделе 10 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению его об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

9.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

9.5. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора.

1. План этажа с выделением на нем Квартиры.
2. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства.
3. График платежей.

10. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

ООО «С3 КапиталИнвестСтрой»
350059, г. Краснодар,
ул. Восточно-Кругликовская, 96 пом.. 14
ИНН 2311170619 КПП 231101001
ОКПО 26104547 ОГРН: 1142311004296
Спец. счет 407 028 108 080 0000 2134
Филиал «Краснодарский»
АО «БАНК ДОМ.РФ»
Кор/счет 301 018 107 0000 0000 523
БИК 040349523

Директор

ООО «С3 КапиталИнвестСтрой»

Белобородов С.В.

Участник долевого строительства:

_____, г.р.,
место рождения: _____,
паспорт гражданина РФ серии: _____ № _____
выдан _____, _____ г.,
код подразделения _____,
зарегистрирован(а) по адресу:

Тел. _____
Email: _____

_____/_____/_____/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № _____
от «__» _____ года

План этажа

Блок-секция __. План __ этажа

Примечание: полосой выделены границы Квартиры № __, расположенной на __ этаже объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 267, Литер 4

Приложение № 2
к Договору участия в долевом
строительстве № _____
от «__» _____ года

Техническое описание Объекта долевого строительства кв.0000

Технические характеристики Дома:	
Этажность:	Количество этажей 18 этаж (в том числе: 17 – жилых, 1 - встроенные помещения в цокольном этаже).
Конструкция дома:	Железобетонный рамно-связевой каркас. Фундаменты - монолитная железобетонная плита. Наружные стены здания: - легкобетонные блоки, утеплитель из минераловатных плит и наружный слой вентилируемый навесной фасад; - монолитные железобетонные стены, утеплитель из минераловатных плит и навесной вентилируемый фасад. Материал поэтажных перекрытий: - монолитные железобетонные перекрытия. Кровля жилого дома – плоская из наплавляемых материалов с организованным водостоком.
Класс энергоэффективности	«С» Нормальный
Сейсмостойкость	7 баллов
Общая площадь жилого здания	33 342,6
Технические характеристики квартиры:	
Назначение объекта долевого строительства:	жилое
Литер	
Этаж:	-
Подъезд (секция):	-
Проектная площадь Квартиры с учетом Балконов/лоджий/лоджии-балкона:	- кв.м.
Общая площадь квартиры без учета лоджии и/или балкона:	- кв.м.
Количество жилых комнат:	-
Площадь комнат:	- кв.м.
Площадь помещений вспомогательного использования:	Кухня – - кв.м.; Прихожая – - кв.м.; с/у – - кв.м.; Балкон/лоджия - кв.м..
Лоджия/балкон/:	С остеклением Без стяжки
Внутриквартирная отделка:	Стены не оштукатурены, без отделки.
Полы:	Черновые полы - (полусухая цементно-песчаная стяжка).

Входная дверь:	Металлическая
Канализация:	Стойки из полиэтиленовых труб с заглушками.
Водоснабжение:	Стойки холодной и горячей воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков холодной и горячей воды и запорной арматуры.
Электроснабжение:	Без внутридомовой разводки, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка.
Отопление:	Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка радиаторов.
Потолки:	Монолитные перекрытия, без отделки.
Внутриквартирные двери:	Не устанавливаются.
Санитарные узлы:	Стены не оштукатурены, без отделки; черновые полы с гидроизоляцией и полусухой цементно-песчаной стяжкой.
Материал оконных блоков и дверей на балкон:	Металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом.
Высота потолков:	Ориентировочно 2,8 м; Высота потолков на 17 этаже - 3,1 м
Материал стен внешних/Стен межкомнатных:	Монолит, газоблок
Наличие сантехнических приборов:	Нет
Наличие электрической плиты:	Нет

Подписи Сторон:

Застройщик
Директор
ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»

_____ / С.В. Белобородов /

**Участник долевого
строительства**

_____ / _____ /

Приложение № 3
к Договору участия в долевом
строительстве № _____
от «__» _____ года

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Общая цена Договора составляет: _____ (_____)
рублей _____ копеек, с учетом балконов/лоджий. НДС не предусмотрен.

Данная сумма должна быть внесена Участником долевого строительства на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены по настоящему договору участия в долевом строительстве, после государственной регистрации настоящего Договора

Сумма и сроки оплаты по настоящему Договору отражены в таблице:

№ п-п	Наименование платежа	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1	Уплата цены по договору	-	В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора
2.	Уплата цены по договору	-	В срок до

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

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

Подписи Сторон:

Застройщик
Директор
ООО «СЗ КапиталИнвестСтрой»

_____ / **С.В. Белобородов/**

**Участник долевого
строительства**

_____ / _____ /