

ДОГОВОР № __/__/__/
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

г. Сочи

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Югтехтранс», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «ФЗ № 214-ФЗ») заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора термины и определения, употребляемые с заглавной буквы, имеют значение, указанное ниже в настоящем пункте:

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Югтехтранс» (ОГРН 1022302719702, ИНН 2317012658, юридический адрес: Российская Федерация, 354008, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Виноградная, д. 4), – юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и ФЗ № 214-ФЗ для строительства (создания) на Земельном участке Многоквартирного жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора.

1.3. **Правопреемники** Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

1.4. **Земельный участок** – земельный участок, общей площадью **2502 кв. м (две тысячи пятьсот два квадратных метра)**, с кадастровым номером **23:49:0302021:2855**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, ул. Бытха, (далее – Земельный участок), используемый Застройщиком для строительства (создания) многоквартирного жилого дома и принадлежащий Застройщику на праве собственности. Указанный земельный участок образован путем перераспределения земель на основании:

- Договора купли-продажи земельного участка от 06 июня 2018 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 19 августа 2018 года, о чем сделана запись регистрации за номером 23:49:0302021:291-23/050/2018.

- Соглашения № 82 от 30 мая 2019 года об образовании земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302021:2855 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:49:0302021:291 и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 05 июня 2019 года, о чем сделана запись регистрации за номером 23:49:0302021:2855-23/050/2019-1.

1.5. **Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с утвержденной проектной документацией на вышеуказанном земельном участке. Разрешение на строительство №RU-23-309-7375-2018 выдано 02.04.2018 г. Администрацией г. Сочи. Срок действия разрешения на строительство 02.02.2021 г.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

1.6. **Многokвартирный жилой дом (далее по тексту – Дом)** – жилой дом со встроенными техническими помещениями, общественного назначения, имеющий следующие характеристики:

- количество этажей – 14;
- общая площадь объекта – 14 597,07 кв. м;
- общая площадь жилых помещений – 8 745,4 кв. м;
- площадь нежилых помещений – 5851,67 кв. м;
- класс энергоэффективности – «В – высокая»;
- сейсмостойкость здания – 8 баллов;
- материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетон;
- материал перекрытий: монолитный железобетон.

Рекламное и маркетинговое наименование Многоквартирного жилого дома: Жилой комплекс «Атлантис» (ЖК «Атлантис»).

Изменение вышеуказанного адреса в период строительства и присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в настоящий Договор или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом.

1.7. **Жилое помещение** – Квартира, с изолированным входом, свободной планировки либо состоящая из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении, являющаяся частью строящегося (создаваемого) Дома. Характеристики и местоположение Жилого помещения указаны в п. 2.2. настоящего Договора.

1.8. **Общее имущество** – входящее в состав Дома имущество, не являющееся частями жилого помещения, оборудование в Доме, не являющееся частями жилых помещений и предназначенное для обслуживания более одного Жилого помещения в Доме, в соответствии с проектной документацией, Земельный участок под Домом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на Земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности РФ. Встроенные помещения общественного назначения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.9. **Объект долевого строительства** – жилое и/или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав указанного Дома, создаваемое также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, доля Земельного участка, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.10. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – ориентировочная площадь Объекта долевого строительства, определенная при заключении настоящего Договора на основании проектной документации на Дом как сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства (жилых, нежилых, подсобных, вспомогательных, в том числе лоджий, балконов, террас и пр.) Проектная площадь применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора.

1.11. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства, определенная по результатам кадастровых работ (первичной технической инвентаризации) Дома органом технической инвентаризации после окончания его строительства, и определяемая в целях настоящего Договора как сумма площадей всех входящих в состав Объекта долевого строительства помещений: жилых, нежилых, подсобных, вспомогательных, в том числе лоджий, балконов, террас и прочих помещений.

1.12. **Проектная декларация** — документ, содержащий в себе информацию о Застройщике и о проекте строительства Дома и иных объектов недвижимости. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.13. **Заключение** о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 1.1. и 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №69-04-5936/19 от 03 июня 2019 года.

1.14. **Цена договора** – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

1.15. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, выданный уполномоченным органом, удостоверяющий выполнение Застройщиком строительства Дома, включающего Объект долевого строительства, в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, градостроительным планом и Проектной документацией.

1.16. **Проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем, чертежей и планов) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Дома.

1.17. **Передачный акт** – документ, подтверждающий факт передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а также надлежащее исполнение Застройщиком перед Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору. Оформляется Сторонами в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

1.18. Настоящим Участник долевого строительства дает свое безусловное письменное согласие Застройщику на осуществление Застройщиком (и/или третьими лицами) следующих действий с Земельным участком:

1.18.1. На изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Дома.

На последующее (до и /или после ввода Дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях.

Также Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на уточнение границ и/или изменение площади, и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, прекращение права собственности Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящий пункт Договора является письменным согласием Участника долевого строительства в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

1.18.2. Производить замену предмета залога (в том числе, без ограничений, вида заложенного права собственности на Земельный участок), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется. В случае образования иных земельных участков из Земельного участка, залог в обеспечение обязательств Застройщика, в соответствии со ст. 13-15 ФЗ № 214-ФЗ, распространяется и сохраняется только в отношении прав собственности на вновь образованный Земельный участок, на котором находится Дом, в котором расположен Объект долевого строительства.

1.18.3. На прекращение залога (права собственности) вновь образованных в результате межевания земельных участков, на которых не находится создаваемый Дом, с даты государственной регистрации права собственности на них в Едином государственном

реестре недвижимости (ЕГРН), и на возникновение залога (права собственности) на вновь образованный Земельный участок, на котором находится Дом.

1.18.4. На изменение по усмотрению Застройщика вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не находится Дом.

1.18.5. На отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится Дом, любым лицам по усмотрению Застройщика, на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, а также на любое иное распоряжение ими по усмотрению Застройщика или обременение Застройщиком таких земельных участков каким-либо образом.

1.18.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств Участников долевого строительства в границах Земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Дома к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией.

1.19. Руководствуясь ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ, Участник долевого строительства настоящим предоставляет свое безусловное письменное согласие на передачу кредитным организациям и банкам, имеющим соответствующую лицензию, в залог (в том числе последующий) Земельного участка, а также на изменение предмета залога.

1.20. Настоящим Участник долевого строительства предоставляет свое безусловное письменное согласие на продление срока передачи Объекта долевого строительства, в случае если такое продление возникло вследствие наступления обстоятельств, за которые Застройщик не отвечает. При этом подписание дополнительного соглашения не требуется.

1.21. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу не прекращает и не отменяет какого-либо согласия Участника долевого строительства, предоставленного Застройщику в п.1.18. – 1.20. настоящего Договора и применяются к новому Участнику долевого строительства.

1.22. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике и о проекте строительства (в том числе проектную декларацию), подлежащую предоставлению в соответствии с требованиями ФЗ № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что ознакомлен со всеми необходимыми документами Застройщика, а также с документами, образующими правовую основу настоящего Договора, перечисленными в данном разделе.

1.23. Участник долевого строительства, являющийся Субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие Застройщику – Оператору персональных данных, на обработку его персональных данных, отраженных в настоящем Договоре (фамилия, имя, отчество (при наличии), дата и год рождения, место рождения, пол, паспортные данные (номер, серия, дата и место выдачи, код подразделения), место регистрации, место фактического проживания, семейное положение, контактные номера телефонов, адрес электронной почты, при необходимости вышеуказанные персональные данные супруга, детей) всеми закрепленными в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных» способами, в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору, включая передачу персональных данных третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Настоящий пункт является письменным согласием Участника долевого строительства на передачу, обработку персональных данных. Согласие дано на период действия настоящего Договора и может быть отозвано Субъектом персональных данных. В случае отзыва Субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом с рекламным и маркетинговым наименованием: Жилой комплекс «Атлантис» на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0302021:2855 по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Бытха

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

(далее – «Дом») и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства в составе Дома Участнику долевого строительства по Передаточному акту, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в срок и на условиях настоящего Договора цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства, расположенный в Доме, подлежащий передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, обладает следующими проектными характеристиками:

Наименование Объекта долевого строительства	Условный (строительный/ проектный) номер Объекта долевого строительства	Общая проектная площадь (кв. м) с учётом балкона и /или лоджии	Подъезд /Секция	Этаж
Квартира	-	-	-	-

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в свободной планировке (без устройства внутренних перегородок) в техническом состоянии, пригодном для эксплуатации в жилых целях без чистовой отделки с выполнением следующих видов работ:

- стены – железобетонные, не оштукатурены;
- полы – монолитное перекрытие без отделки (без стяжки);
- потолки – без отделки;
- входная дверь – устанавливается по проекту;
- энергоснабжение, в том числе слаботочные системы, холодная вода, канализация – без внутренней разводки в помещении;
- прибор учета электроэнергии в этажных щитах – устанавливается;
- приборы учета водопотребления в этажных щитах – устанавливаются;
- прибор учета газового оборудования – устанавливается;
- подведение точек подключения к телевидению, домофона и интернет связи;
- санузел не выделен;
- сантехническое оборудование (ванна, умывальник, унитаз, мойка) – не устанавливается;
- электроплита и комплектация этих работ оборудованием и материалами – не устанавливается и не производится;
- оконные блоки – устанавливаются по проекту;
- открытые балконы и/или лоджии, террасы – без остекления.

2.4. Отделочные работы на Объекте долевого строительства, не предусмотренные п. 2.3. настоящего Договора не входят в цену Договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно, за свой счет, после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства и подписания Сторонами Передаточного акта.

2.5. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на жилое помещение, имеющее характеристики, согласованные Сторонами в п. 2.2. настоящего Договора, а также долю в праве общей собственности на Общее имущество.

Местоположение Жилого помещения указано на поэтажном плане в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Ситуационный план местоположения Многоквартирного жилого дома на земельном участке приведен в Приложении №2 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой его частью.

2.6. Указанные в п. 2.2. настоящего Договора площади в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных по данным замера технической инвентаризации после ввода Дома в эксплуатацию. Окончательные площади Объекта долевого строительства указываются в Передаточном акте, подписываемом Сторонами при передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства.

Стороны определили, что допустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства является изменение в размере до 5 % (пяти процентов) от общей площади Объекта

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора. Изменение общей площади Объекта долевого строительства в указанных в настоящем пункте пределах не дает право Участнику долевого строительства требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке на основании п. 2 ч. 1.1. ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. На момент заключения настоящего Договора Цена договора установлена в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек. Данная сумма НДС не облагается в соответствии с ч. 1 подп. 23.1 ст. 149 НК РФ.

Доход от строительства (вознаграждение Застройщика) определяется после завершения строительства в виде экономии между фактическими затратами по строительству Дома и его сметной стоимостью, и полученными целевыми поступлениями по договорам долевого участия в строительстве. Цена договора определяется путем произведения Проектной площади Объекта долевого строительства на удельный показатель стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению о том, что стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Объекта долевого строительства является фиксированной в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек и изменению не подлежит в течение всего срока действия настоящего Договора.

3.2. Оплата Участником долевого строительства Цены договора производится единовременным платежом в полной сумме в течение 5 (пяти) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора.

Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ у Застройщика не возникает право залога (ипотека) в силу закона на Объект долевого строительства до его полной оплаты Участником долевого строительства.

3.3. Оплата Цены договора осуществляется Участником долевого строительства в рублях путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика:

ООО «Специализированный застройщик «Югтехтранс»:

ИНН/КПП 2317012658/232001001

ОГРН 1022302719702

р/с 40702810230060003477

(счет для контроля расходования средств застройщика по ФЗ №214-ФЗ)

ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»

г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

к/с 30101810600000000602

БИК 046015602

Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены договора считаются исполненными в момент поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика. Уплата Цены договора может осуществляться Участником долевого строительства и иными способами, не запрещенными законодательством РФ, но с предварительного письменного согласия Застройщика.

3.4. В случае если уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ. Систематическим является нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

3.5. Стороны настоящим подтверждают, что доплата за увеличение общей площади Объекта долевого строительства, является составной частью Цены договора. Нарушение Участником долевого строительства срока доплаты Цены договора, а также уплаты единовременным платежом Цены договора более чем на 2 (два) месяца является основанием для одностороннего внесудебного отказа от исполнения настоящего Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ.

3.6. Участник долевого строительства уплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора в размере, установленном законодательством о

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

налогах и сборах. Участник долевого строительства за свой счет уплачивает расходы по оформлению документов кадастрового учета и технической инвентаризации Объекта долевого строительства, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости, в том числе нотариальное удостоверение согласий супруга, заявления, копии документов). Указанные в настоящем пункте расходы не входят в Цену договора, уплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно по мере необходимости. В случае уплаты государственной пошлины Застройщиком Участник долевого строительства возмещает расходы, понесенные Застройщиком в полном размере.

3.7. В случае если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных Застройщиком Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться в сторону уменьшения либо увеличения относительно Проектной площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, то Цена договора подлежит изменению и дополнительные расчеты (возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных денежных средств или доплата Застройщику за дополнительную площадь) между Сторонами производятся, в порядке предусмотренном п. 3.9. настоящего Договора.

3.8. Не производится уточнение Цены договора на основании последующих обмеров органом, уполномоченным осуществлять технический учёт (инвентаризацию) объектов капитального строительства, выполненных по заказу (вызову) Участника долевого строительства.

3.9. Цена договора может быть изменена после его заключения (без подписания сторонами дополнительного соглашения) в случае:

3.9.1. Если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) Фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится относительно Проектной площади, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Сумма подлежащих доплате Участником долевого строительства денежных средств, определяется исходя из возникшей разницы между Фактической площадью и Проектной площадью Объекта долевого строительства к стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, согласно п. 3.1. настоящего Договора. Возврат осуществляется без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление (требование) с расчетом доплаты денежных средств и реквизиты расчетного счета, на который эта доплата должна быть произведена Участником долевого строительства в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня получения уведомления о доплате, но не позже даты подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

3.9.2. Если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Проектной площади, то Застройщик возвращает разницу в Цене договора Участнику долевого строительства. Сумма, подлежащая возврату Застройщиком, определяется исходя из возникшей разницы между Фактической площадью и Проектной площадью Объекта долевого строительства к стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, определяемой п. 3.1. настоящего Договора. Расчет суммы возврата денежных средств Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства одновременно с уведомлением о завершении строительства Дома. Возврат осуществляется без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Участник долевого строительства в 30-дневный срок с даты получения уведомления направляет письменное заявление Застройщику с указанием полных банковских реквизитов для возврата денежных средств. Застройщик производит соответствующий платеж в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения письменного заявления Участника долевого строительства, но не позже даты подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

3.10. Стороны взаимно согласовали, что наличие разницы в значениях между общей площадью Объекта долевого строительства, переданного Застройщиком Участнику долевого строительства по Передаточному акту, и площадью Объекта долевого строительства, указанной в выписке из ЕГРН на этот Объект долевого строительства (вследствие отсутствия в данных ЕГРН площадей

лоджий/балконов/terraces), не влечет за собой уменьшения стоимости Объекта долевого строительства и не может являться основанием для уменьшения Цены договора.

3.11. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору через банк или иное кредитное учреждение, взимающее комиссионный сбор, платежи должны производиться с учетом размера взимаемых комиссионных сборов. Комиссия оплачивается лицом, осуществляющим платеж сверх суммы платежа.

3.12. В Цену договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.13. Любые выплаты денежных средств Участнику долевого строительства по настоящему Договору производятся путем перечисления денежной суммы на счет Участника долевого строительства, указанный им в заявлении. Застройщик имеет право не осуществлять каких-либо выплат до получения письменного заявления Участника долевого строительства с указанием всех реквизитов счета, необходимых для того, чтобы осуществить платеж.

3.14. Возврат Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства, при отсутствии письменного заявления Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 3.9.2. настоящего Договора, осуществляется путём зачисления этих денежных средств не позднее дня, следующего за рабочим днём после истечения указанного срока, в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чём сообщается Участнику долевого строительства.

3.15. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, все расходы по уплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по уплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

3.16. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять уплату Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора в ЕГРН. В случае уплаты Участником долевого строительства Цены договора (или части Цены договора), предусмотренной п. 3.1. настоящего Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора в ЕГРН, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного ФЗ № 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. За счет суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Дома, уплачиваемых Участником долевого строительства в счет Цены договора, построить (создать) Объект долевого строительства в составе Дома, в том числе с привлечением третьих лиц. Обеспечить контроль за выполнением всех обязательств, связанных со строительством (созданием) и вводом в эксплуатацию Дома.

4.1.2. Сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 1 (один) календарный месяц до наступления срока начала передачи Объекта долевого строительства, с предупреждением Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ.

4.1.3. Указанное в п. 4.1.2. настоящего Договора сообщение (уведомление) должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

- 4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных норм, а также иным обязательным требованиям в установленный настоящим Договором срок путем подписания Передаточного акта.
- 4.1.5. Подать настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.
- 4.1.6. С момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, в сроки, установленные п. 3 ст. 16 ФЗ № 214-ФЗ, представить со своей стороны в уполномоченный орган все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение.
- 4.1.7. В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 1 (один) месяц до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию (уведомление) и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 4.1.8. Устранить недостатки и дефекты Объекта долевого строительства, обнаруженные в ходе его строительства и приемки-передачи его Участнику долевого строительства в разумный срок.
- 4.1.9. Все обязательства Застройщика из настоящего Договора (за исключением гарантийных обязательств в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства и оборудования в их составе) считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства или оформления одностороннего Передаточного акта в случаях, установленных ФЗ № 214-ФЗ и настоящим Договором.
- 4.1.10. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации.
- 4.2. Права Застройщика:**
- 4.2.1. Без дополнительного согласования (в т. ч. письменного) с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в т. ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен, несущих стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и Общего имущества. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.
- 4.2.2. Расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренными настоящим Договором и ФЗ № 214-ФЗ.
- 4.2.3. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в формировании пакета документов и подаче его на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.
- 4.2.4. Застройщик вправе досрочно завершить строительство Дома, получить Разрешение на ввод в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомив его об этом не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты передачи.
- 4.2.5. В соответствии с п. 6 ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ по истечении 2 (двух) календарных месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт в случае одновременного наступления следующих событий:
- при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого участия (за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ). При этом под уклонением Участника от

- принятия Объекта понимается неподписание Передаточного акта Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок без письменного указания Застройщику Участником долевого строительства обоснованных причин такого отказа, которыми могут быть только случаи, прямо предусмотренные ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ;
- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления).
- При составлении Застройщиком указанного в настоящем пункте одностороннего Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания Застройщиком указанного одностороннего Передаточного акта.
- 4.2.6. Застройщик вправе однократно перенести срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и срок передачи Объекта долевого строительства, не более чем на 6 (шесть) календарных месяцев без наступления соответствующей ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с учетом выполнения Застройщиком п. 4.1.7. настоящего Договора.
- 4.2.7. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате Объекта долевого строительства Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.
- 4.3. **Обязанности Участника долевого строительства:**
- 4.3.1. Уплатить в порядке, установленном настоящим Договором Цену и принять Объект долевого строительства (Жилое помещение) при наличии Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.
- 4.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика готовности Жилого помещения к передаче, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате Цены Договора в полном объеме, принять от Застройщика по Передаточному акту Жилое помещение, указанное в п. 2.2. настоящего Договора.
- 4.3.3. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта подать документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства либо обеспечить Застройщика всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий по Объекту долевого строительства. После получения документа, подтверждающего право собственности, предоставить его копию Застройщику в течение 10 (десяти) рабочих дней.
- 4.3.4. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование, не изменять конструктивные элементы, не заменять входную дверь и оконные рамы Объекта долевого строительства, не возводить внутриквартирные перегородки, не производить разводку инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не производить в Объекте долевого строительства и в самом Доме работы, которые затрагивают внешний вид и/или конструкцию фасада Дома и его элементов (в том числе любое остекление лоджий, балконов, либо замену остекления, установку снаружи здания любых устройств и сооружений (кондиционеров, спутниковых антенн и прочее) в местах специально для этого не предназначенных. Не производить переустройство и/или отделку Машино-мест. Правовое оформление перепланировки, переустройства и технического переоборудования Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

- 4.3.5. В случае нарушения требований п. 4.3.4. настоящего Договора Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта долевого строительства, а также Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, а также уплатить Застройщику штраф в размере 20% (двадцать) процентов от Цены договора в порядке и в срок, предусмотренный в требовании Застройщика.
- 4.3.6. Участник долевого строительства обязан нести расходы пропорционально общей площади Объекта долевого строительства по его управлению, техническому обслуживанию и содержанию, оплачивать коммунальные услуги, в том числе услуги по охране и управлению, обслуживанию лифтов, домофонов, услуги связи, с даты приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту (в том числе по Передаточному акту, подписанному Застройщиком в одностороннем порядке). В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно общей площади Объекта долевого строительства, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика. В случае отказа от возмещения в установленный срок Застройщик направляет Участнику долевого строительства претензию, с последующей передачей спора в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.
- 4.3.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта долевого строительства (в т. ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки, в случае необходимости, нотариальное удостоверение согласия супруга на совершение сделки или заявление об отсутствии зарегистрированного брака), расходы, связанные с услугами организаций технической инвентаризации и кадастрового учета, регистрацией права собственности в ЕГРН и другие расходы.
- 4.3.8. Незамедлительно уведомить Застройщика в письменном виде в 10 (десятидневный) срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов, номеров телефонов, адреса электронной почты, других обстоятельствах и фактах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности Участник долевого строительства в полном объеме несет ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия, а все действия, совершенные Застройщиком по указанным в настоящем Договоре реквизитам или измененным реквизитам, сообщенным Участником долевого строительства, считаются совершенными Застройщиком надлежащим образом.
- 4.3.9. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены договора, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта (ст. 12 ФЗ № ФЗ-214).
- 4.3.10. До ввода в эксплуатацию Дома Участник долевого строительства не вправе посещать территорию строительной площадки, любые помещения Дома самостоятельно без сопровождения представителей Застройщика или без письменного согласия Застройщика. Застройщик не несет ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу Участника долевого строительства и/или иных лиц, посещавших Дом с ведома Участника долевого строительства, в нарушение запрета, установленного в настоящем пункте.
- 4.4. **Права Участника долевого строительства.**
- 4.4.1. Участник долевого строительства вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и действующим законодательством РФ.
Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и действующим законодательством РФ.
- 4.4.2. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ.

- 4.4.3. В случаях, предусмотренных ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ, потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок, но не менее чем 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщиком.
- 4.4.4. Производить работы по отделке Жилого помещения только после его приемки Участником долевого строительства от Застройщика путем подписания сторонами Передаточного акта.

5. УСЛОВИЯ, СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязан передать по подписанному Передаточному акту Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены договора в полном размере, определенном п. 3.1. настоящего Договора.

5.2. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – не позднее 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

5.3. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного в п. 5.2. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

5.4. В течение 3 (трех) рабочих дней со дня начала осмотра, указанного в сообщении, Участник долевого строительства обязан приступить к осмотру и принятию Объекта долевого строительства в присутствии уполномоченного представителя Застройщика. Одновременно с подписанием Передаточного акта Застройщик передает Участнику долевого строительства ключи от Жилого помещения.

5.5. В случае обнаружения в процессе осмотра Объекта долевого строительства его несоответствия условиям настоящего Договора, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан немедленно заявить об этом представителю Застройщика, принимающему участие в передаче соответствующего Объекта долевого строительства, и потребовать от Застройщика до подписания Передаточного акта составления акта с указанием несоответствий в соответствии с ч. 5 ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ. В этом случае Застройщик обязан в разумный срок принять меры к безвозмездному устранению выявленных несоответствий (дефектов). Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания Передаточного акта до устранения Застройщиком указанного несоответствия, если такое несоответствие (дефект) является несущественным, при этом в Передаточном акте указывается перечень несоответствий и срок их устранения. Стороны согласовали, что несущественными дефектами (несоответствиями) являются такие дефекты (несоответствия), которые не влияют на характеристики Объекта долевого строительства, указанные в настоящем Договоре, а также любые дефекты и несоответствия, которые не перечислены в п. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного п. 5.2. настоящего Договора срока, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного акта.

5.7. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены договора в полном объеме, а также обязательства по уплате Застройщику неустойки, до момента наступления срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного пунктом 5.2. настоящего Договора, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, имеет право не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с п. 2 ст. 12 ФЗ № 214-ФЗ, и ст. 359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по уплате Цены договора и уплате неустойки не будут исполнены Участником долевого

строительства в полном объеме. При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств. Настоящий пункт Договора применяется, если ранее Застройщиком не было реализовано свое право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора.

5.8. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Доме (в том числе бремя содержания Общего имущества), а также на часть Земельного участка под Домом пропорционально площади Объекта долевого строительства.

5.9. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по введению Дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.10. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами (либо в одностороннем порядке) Передаточному акту. В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, иная информация по усмотрению Застройщика.

5.11. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации, которая является неотъемлемой частью Передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.12. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми в соответствии со строительными нормами и правилами отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их проектного расположения, Общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора. При этом такое отличие не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства или нарушением каких-либо иных положений настоящего Договора.

5.13. В случае, если вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта нарушается срок передачи Объекта долевого строительства, установленный п. 5.2. настоящего Договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику Цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка прав Участника долевого строительства по настоящему Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку.

6.2. Участник долевого строительства, в случае уступки прав требования по настоящему Договору обязан передать Застройщику один экземпляр оригинала договора уступки прав требования, прошедшего государственную регистрацию, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного договора.

6.3. Участником долевого строительства уступка прав требований по договору допускается с момента его государственной регистрации до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

6.4. Все расходы, возникшие в связи с уступкой прав требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Дома, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Дома, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного

акта. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется инструкцией по эксплуатации, либо проектной документацией на Дом.

7.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. В соответствии с ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ Стороны предусмотрели указанное требование в качестве единственного допустимого по настоящему Договору способа защиты Участником долевого строительства своих интересов, нарушенных выявлением недостатков Объекта долевого строительства. Стороны согласовали, что способы, указанные в п. 2 и 3 ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ, Участником долевого строительства применяться не могут.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства, с учетом п. 4.4.3. настоящего Договора. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге: Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

Указанным залогом обеспечивается исполнение Застройщиком следующих обязательств по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и/или настоящим Договором;
- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему денежных средств в соответствии с настоящим Договором и/или законодательством РФ.

8.2. В целях обеспечения гарантий защиты прав и законных интересов Участника долевого строительства, Застройщик производит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ и действующим законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков уплаты Цены договора, он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа.

9.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является физическое лицо (гражданин), предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе (заявлению) Участника долевого строительства, по основаниям, не предусмотренным в ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства фактически уплаченную денежную сумму (в случае уплаты Цены договора Участником долевого строительства в полном объеме или в части) в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты заключения сторонами Соглашения о расторжении настоящего Договора, с правом удержания денежной суммы в размере 2% (два процента) от Цены договора указанной в п. 3.1. настоящего Договора, в качестве компенсации расходов Застройщика связанных с заключением настоящего Договора, в том числе и за произведенные отчисления (взносы) в компенсационный фонд публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства». В случае если Цена договора Участником долевого строительства не уплачена, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику расходы, связанные с заключением настоящего Договора, в том числе и за произведенные отчисления (взносы) в компенсационный фонд публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», в размере 2% (два процента) от Цены договора указанной в пункте 3.1. настоящего Договора, путем зачисления денежной суммы на расчетный счет Застройщика, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Соглашения о расторжении настоящего Договора.

9.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.6. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень, смерч, ураган, температура, силу ветра и уровень осадков и т.п.), в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты, запретительные меры, применяемые государственными органами власти и управления (в том числе органами местного самоуправления, судебными органами), а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.7. При наступлении указанных в п. 9.6. настоящего Договора обстоятельств, Сторона для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств известить другую Сторону. При этом сроки исполнения всех обязательств, указанных в настоящем Договоре, переносятся соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства.

9.8. В случае продления форс-мажорных обстоятельств более 6 (шести) месяцев настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон. Убытки при этом не возмещаются.

9.9. Все пени и штрафы, предусмотренные настоящим Договором, начисляются и взыскиваются Сторонами до подписания Передаточного акта.

9.10. Просрочка Участником долевого строительства внесения уплаты Цены договора в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

10.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации в ЕГРН и вступают в силу после такой регистрации.

10.2. Участник долевого строительства имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

10.2.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок.

10.2.2. Неисполнения Застройщиком обязательства по устранению дефектов (несоответствия) в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

10.2.3. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства; существенными признаются недостатки, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования.

10.3. Стороны признают, что в случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

10.4. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

10.4.1. Существенного изменения Проектной документации; при этом Стороны установили, что существенным является только такое изменение Проектной документации, которое привело к:

- изменению местоположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане;
- увеличению этажности Дома;
- существенному изменению размера Объекта долевого строительства; при этом Стороны определили, что существенным изменением размера Объекта долевого строительства является уменьшение или увеличение общей фактической площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 5 % (пять процентов). Иные изменения вносятся Застройщиком в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством РФ процедурой внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию и не являются существенными.

10.5. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

10.5.1. если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ.

10.5.2. если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ.

10.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, Сторона, инициирующая расторжение, обязана направить другой Стороне письменное уведомление в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора. Настоящий Договор считается расторгнутым со дня получения другой Стороной письменного уведомления об одностороннем отказе. При этом подписание соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется.

10.7. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, предусмотренным п. п. 10.2., 10.4. настоящего Договора, а также по инициативе Застройщика, по основаниям, предусмотренным п. 10.5. настоящего

Договора, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены договора в соответствии с требованиями, установленными ФЗ № 214-ФЗ. Если в течение срока, установленного ФЗ № 214-ФЗ, Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, они подлежат возврату в порядке, предусмотренном в п. 3.15. настоящего Договора.

10.8. В соответствии с п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса РФ настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон на условиях, согласованных Сторонами в Соглашении о расторжении настоящего Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченным регистрирующим органом (Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю) и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

11.2. Все уведомления, направляемые Сторонами друг другу в связи с заключением и исполнением настоящего Договора, должны быть направлены по почтовому адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручены лично Стороне (либо ее уполномоченному представителю) под расписку.

11.3. Участник долевого строительства, изменивший в период действия настоящего Договора почтовые, банковские реквизиты, иные сведения о Стороне, указанные в настоящем Договоре, обязан сообщить актуальные сведения Застройщику в письменном виде в течение 10 (десяти) дней с момента изменений. При невыполнении указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения корреспонденции, при этом извещения (уведомления), направленные Застройщиком по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются надлежащими. Изменение какой-либо информации о Застройщике отражается Застройщиком на его официальном сайте в срок и порядке, установленном законодательством.

11.4. Надлежащим доказательством доставки почтового отправления (или невозможности вручения в связи с отсутствием другой Стороны по указанному ею адресу; отказом в получении почтового отправления) являются оформленные почтовой организацией соответствующие документы (почтовое уведомление и т.п.). Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления, сообщения, по настоящему Договору, направленные Застройщиком, считаются полученными Участником долевого строительства по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты направления отправления Застройщиком по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора, в том числе и в случае, если оператором почтовой связи любое из указанных отправлений будет возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по его почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, и/или с сообщением об истечении срока хранения отправления органами почтовой связи. В таком случае, по истечении указанного в настоящем пункте 10 (десятидневного) срока, начнется течение сроков, в которые Участник долевого строительства обязан совершить соответствующие действия, предусмотренные настоящим Договором и отправлением (уведомление, извещение, сообщение, требование и пр.).

При этом Стороны установили, что отсутствие ответа на обращение Застройщика (Участника долевого строительства) признается согласием, в том числе на расторжение Договора в порядке, установленном в разделе 10 настоящего Договора.

11.5. Участник долевого строительства подтверждает, что настоящий Договор при подписании им прочитан и изучен, все условия ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в настоящем Договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании настоящего Договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, настоящий Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, настоящий Договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств.

11.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при заключении и исполнении настоящего Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. Стороны установили в качестве обязательного досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором Сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 15

(пятнадцати) календарных дней с даты получения претензии. В случае неурегулирования разногласий, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке. Стороны пришли к соглашению об установлении договорной подсудности для рассмотрения споров по настоящему Договору – в суде по месту нахождения Объекта долевого строительства.

11.7. Застройщик при условии строгого соблюдения нормативных требований в области защиты персональных данных имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства (Субъект персональных данных), полученными при заключении и исполнении настоящего Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие дано на период действия настоящего Договора и может быть отозвано Субъектом персональных данных. В случае отзыва Субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных».

11.8. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1. поэтажный план.
- Приложение № 2. Ситуационный план местоположения Многоквартирного жилого дома на земельном участке.

11.9. Настоящий Договор должен читаться как единое целое и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения настоящего Договора всегда будут превалировать над иными документами.

11.10. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

11.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик
«Югтехтранс»
ИНН/КПП 2317012658/232001001
ОГРН 1022302719702
р/с 40702810230060003477
(счет для контроля расходования средств
застройщика по ФЗ №214-ФЗ)
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК
РОССИИ»
г. РОСТОВ-НА-ДОНУ
к/с 3010181060000000602
БИК 046015602

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № / / /
от « » 2019 г.

**РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ПЛАНЕ ЭТАЖА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА (ЖК «АТЛАНТИС»)**

План этажа:
Рекомендуемая планировка квартиры №

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ / _____ / _____

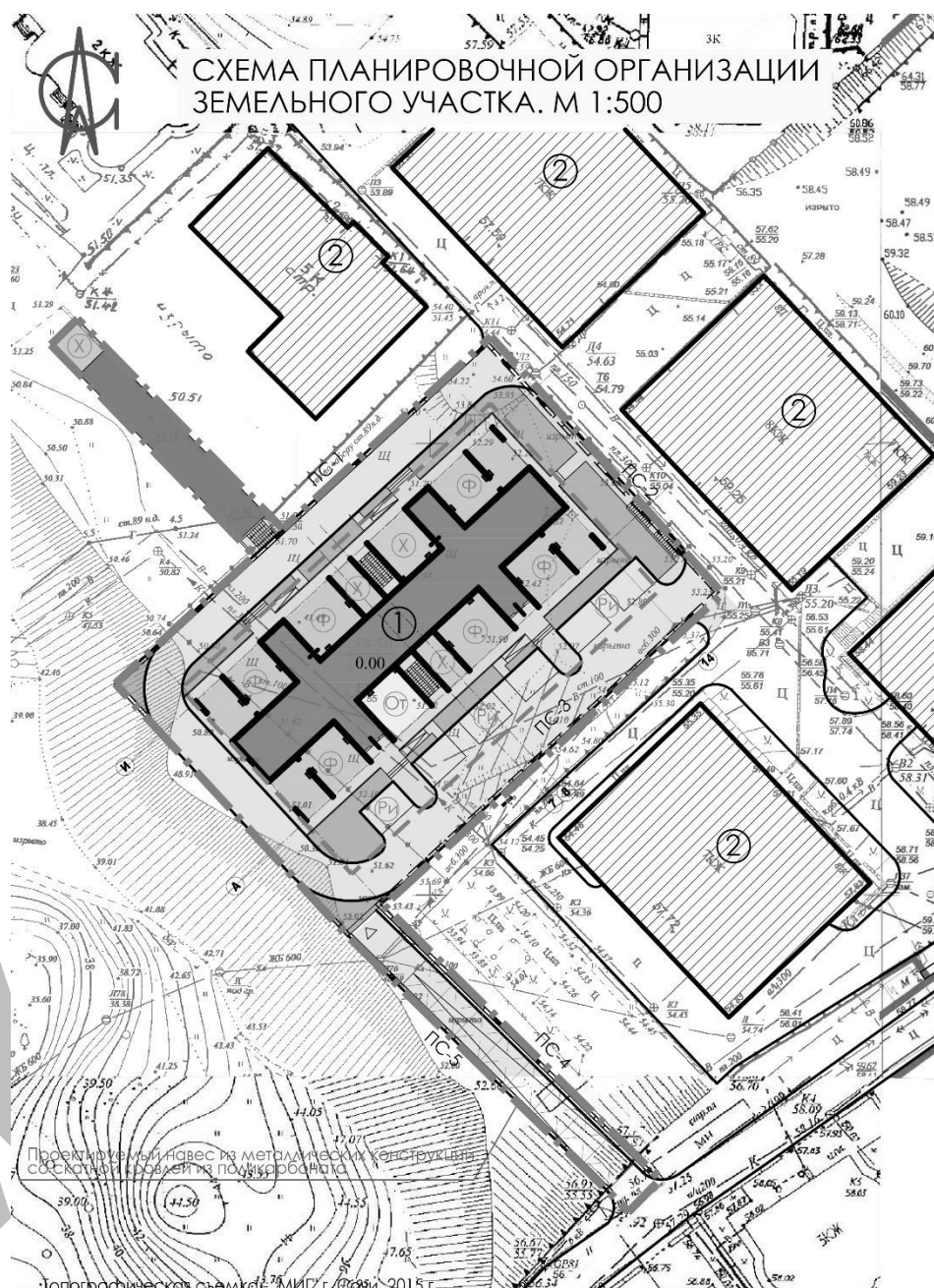
_____ / _____ / _____

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № / /
от « » 2019 г.

**СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**



-Застройщик

Участник долевого строительства

Застройщик

Участник долевого строительства