

ДОГОВОР № /2
участия в долевом строительстве

г. Анапа

«__» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СК «Каскад», зарегистрированное в государственном реестре юридических лиц «06» августа 2015 г. за основным государственным регистрационным номером 1152301001820, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Атмачьян Врежа Врежевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, СНИЛС _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1. Объект капитального строительства - **«Блок 2 (1-й этап строительства)»**, входящий в состав имущественного комплекса: **«Жилой комплекс «Привилегия-2» по адресу: г. Анапа, ул. Парковая, 67»** (далее Многоквартирный дом).

1.2. Многоквартирный дом – многоквартирный односекционный 13-ти этажный (в т.ч. подземный этаж) жилой дом, на 90 квартир, общей площадью 9527,80 кв.м., строительство которого ведет Застройщик по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Парковая, 67, на земельном участке площадью 5505 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0104015:5418.

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

Материал перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности дома – В.

Сейсмостойкость - 8 баллов.

1.3. Земельный участок, площадью 5505 кв.м., категория - земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка, кадастровый номер: 23:37:0104015:5418, расположенный по адресу: Краснодарский край г. Анапа, ул. Парковая, 67, на котором ведется строительство Многоквартирного дома, принадлежит Застройщику на праве аренды на основании: Договор аренды земельного участка от 05.10.2018 года №3700008205, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, дата регистрации: 12.10.2018 года, номер регистрации: 23:37:0104015:5418-23/026/2018-13.

1.4. Квартира – объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.5. Объект долевого строительства - жилое помещение, указанное в п. 3.2 настоящего Договора, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участников долевого строительства. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная

регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.6. В соответствии с Жилищным кодексом РФ под общим имуществом в многоквартирном доме понимается в том числе земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1.7. Общая площадь объекта долевого строительства - сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ).

1.8. Проектная площадь объекта долевого строительства - площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома, включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5.

1.9. Фактическая площадь – общая площадь объекта долевого строительства, определенная по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 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 № 214-ФЗ), другими нормативными правовыми актами.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участникам долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешение на строительство № 23-301000-52-2019 от 16.09.2019 г., выданное Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа;

- Договор аренды земельного участка от 05.10.2018 года №3700008205, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, дата регистрации: 12.10.2018 года, номер регистрации: 23:37:0104015:5418-23/026/2018-13;

- заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального Закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 69-04-5932/20 от 14.07.2020 года.

2.2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте www.привилегия2.рф. Дата публикации 15.07.2020 года.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства – квартира, условный номер: ____, назначение: **жилое помещение**, этаж расположения: ____, номер подъезда (секции): ____, проектная площадь (включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5): ____ кв.м.

Основные характеристики объекта долевого строительства:

- количество комнат: ____;
- условный номер комнаты: ____, проектной площадью: ____ кв.м;
- помещения вспомогательного использования:
- кухня, проектной площадью: ____ кв.м;
- прихожая, проектной площадью: ____ кв.м;
- санузел, проектной площадью: ____ кв.м;
- лоджия, проектной площадью: ____ кв.м.;

3.3. Расположение объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта (Приложение №1), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Технические характеристики и степень готовности объекта долевого строительства установлены в Приложении 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.5. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.6. Указанный в п.1.2 настоящего Договора адрес Объекта капитального строительства является строительным адресом. По окончании строительства Объекту будет присвоен почтовый адрес.

3.7. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на объект долевого строительства оформляется силами Участника долевого строительства.

3.8. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и после подписания Сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. В соответствии с ч. 1 ст. 5 Закона №214-ФЗ Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. На момент подписания настоящего Договора цена договора составляет: _____ рублей ____ копеек.

4.2. Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии 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 (Бенефициару) при возникновении условий, 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 Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.2.1. Банк: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: _____ (Участник долевого строительства)

Застройщик/Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СК «Каскад».

Депонируемая сумма: _____
(_____) рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30 июня 2022г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

4.3. Цена настоящего Договора является твердой и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора.

4.4. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 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.

4.5. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.6. 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.

4.7. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

4.8. Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: www.sberbank.ru/

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от

исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – 30.06.2022 года.

5.2. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства – не позднее 30.09.2022 года.

5.3. В соответствии с ч. 1 ст. 6 Закона 214-ФЗ срок, указанный в п.5.2 настоящего Договора, является единым для всех участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома.

5.4. В соответствии с ч. 3 ст. 8 Закона 214-ФЗ Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.5. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участниками долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами акту приема-передачи. В акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

6.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участников долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 30 календарных дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям договора, технических регламентов, проектной

документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

После устранения Застройщиком выявленного несоответствия Объекта долевого строительства требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, Участник долевого строительства обязан повторно приступить к принятию объекта долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства.

В случае устранения Застройщиком выявленного несоответствия Участник обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с момента повторного осмотра объекта долевого строительства.

6.6. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.4 настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.5 настоящего договора) застройщик в порядке, установленном законом, 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 одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

6.7. В случае уклонения участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. Обеспечить строительство Многоквартирного дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству прилегающей к нему территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

7.2. Передать Участнику долевого строительства по настоящему Договору объект долевого строительства, указанный в п.3.2 настоящего Договора при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

7.3. Застройщик гарантирует, что права на объект долевого строительства, указанный в п.3.2, на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

7.4. Известить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном главой 6 настоящего договора.

7.6. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Участник долевого строительства обязан Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, Участник долевого строительства предоставляет документы, необходимые для регистрации настоящего Договора (доверенность, согласие супруга, брачный договор, свидетельство о заключении брака и др.).

8.3. Передать совместно с представителем Застройщика настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения Объекта недвижимости.

8.4. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

8.5. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.6. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае он несёт самостоятельную ответственность за негативные последствия, связанные с этим.

8.7. После принятия Объекта по акту приема-передачи Участник самостоятельно несет расходы по перечислению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

9. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

9.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

9.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

9.3. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 9.1 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором

использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

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

9.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

9.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участника долевого строительства об этих недостатках. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.

9.6. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома в целом.

9.7. 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 долевого строительства 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 объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

10.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

10.3.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 9.3 настоящего договора;

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.3.2. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.4. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.5. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона 214-ФЗ.

10.6. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона 214-ФЗ.

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

10.8. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

10.9. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 10.7, 10.8 настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве

содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей".

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся Многоквартирный дом переданы в залог ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав № 8619/0000/2020/21656/ИП-1 от 21.07.2020 года, а права на Земельный участок, указанные в п. 1.3. настоящего Договора и Объект незавершенного строительством, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, передан в залог ПАО Сбербанк по Договору ипотеки №8619/0000/2020/21656/ДИ-1 от 21.07.2020 года, заключенным в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита по Договору № 8619/0000/2020/21656 от 21.07.2020 года, предоставленного ПАО Сбербанк Застройщику на строительство (создание) Многоквартирного дома.

11.2. В соответствии с ч. 8 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ с момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора, право залога, возникшее на основании кредитного договора, не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог права аренды земельного участка прекращается с момента передачи участнику долевого строительства в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора, объекта долевого строительства в многоквартирном доме, построенного (созданного) на данном земельном участке.

Право аренды на земельный участок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора, не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

11.3. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

11.4. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего

Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

11.5. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект капитального строительства строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта капитального строительства (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта капитального строительства внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

11.6. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

11.7. Настоящим Участник подтверждает свое согласие на исключительную компетенцию Застройщика в вопросах ведения, финансирования и окончания строительства

11.8. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Участник дает согласие на обработку и использование персональных данных Участника, а также передачу в последующем в управляющую компанию.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

12.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 10.5-10.6 настоящего договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

12.3. 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.

12.4. 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.

12.5. В соответствии с ч. 7.1 ст. 15.5 Закона №214-ФЗ уполномоченный банк (эскроу-агент) вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.

12.6. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта капитального строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. Нарушение указанного условия является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

12.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

"Форс-мажор" означает:

- любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

Сообщение о наступлении форс-мажорных обстоятельств должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие форс-мажорных обстоятельств.

12.9. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 6 (шести) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

12.10. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник несет ответственность за соблюдение действующих правил по безопасной эксплуатации внутридомовых (внутриквартирных) электроустановок, водоснабжающего оборудования, а также несет ответственность за соблюдение технических норм и правил эксплуатации жилого фонда.

12.11. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания акта приема-передачи

застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по договору.

12.12. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

13. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации

13.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

13.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации.

13.4. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

13.5. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке, процентов за пользование чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение объекта, указанного в п.3.2. настоящего договора, и иным штрафным санкциям допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закон №214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, при подписании настоящего Договора стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования по неустойке, процентов за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение объекта, , и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

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

14. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

14.3. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

15.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга.

15.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам Участника долевого строительства.

15.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства.

15.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

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

- Приложение № 1 – План;

- Приложение № 2 – Технические характеристики объекта долевого строительства.

16. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «СЗ СК «Каскад»

353440, РФ, Краснодарский край,

г. Анапа, ул. Лермонтова, д.118

ИНН 2301089398 КПП 230101001,

р/с 40702810230000013744 в Краснодарском

отделении №8619 ПАО Сбербанк

к/с 30101810100000000602

БИК 040349602

Директор

_____ В.В. Атмачьян _____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____/2 от «__» _____ 2020 года

ПЛАН

Квартира, условный номер: __, назначение: жилое помещение, этаж расположения: __, номер подъезда (секции): __, проектная площадь (включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5): __ кв.м. расположенная в «Жилом комплексе «Привилегия-2» по адресу: г. Анапа, ул. Парковая, 67» Блок 2.

На прилагаемом плане указанная квартира выделена цветом в целях определения ее расположения на этаже.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ В.В. Атмачьян

1. Технические характеристики объекта долевого строительства.

<i>Технические характеристики Многоквартирного дома</i>	
Конструктив	<p>Материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки).</p> <p>Материал перекрытий – монолитные железобетонные.</p> <p>Класс энергоэффективности дома – В.</p> <p>Сейсмостойкость - 8 баллов.</p> <p>Наружные ограждающие конструкции - керамзитобетонные блоки с наружной системой утепления фасадов и облицовочного керамического кирпича.</p> <p>Межквартирные перегородки - блок керамзитобетонный.</p> <p>Межкомнатные перегородки - блок керамзитобетонный.</p>
<i>Технические характеристики квартиры</i>	
Этаж	
Секция	
Проектная площадь, включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5	
Общая площадь	
Количество жилых комнат	
Лоджия/балкон	Остекленная, установлены балконные двери
Внутриквартирная отделка	Гипсовая штукатурка, кроме откосов дверных проемов
Потолки	Монолит, без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки). Высота потолков – 2,70 м
Полы	Выравнивающая цементно-песчаная стяжка
Окна	Металлопластиковые (в соответствии с проектом)
Входная дверь	Металлическая, строительная (временная)
Внутриквартирные дверные проемы	В соответствии с проектом без установки дверных блоков
Канализация	Центральная Ввод труб в жилое помещение Монтаж стояков с отводом
Водоснабжение	Центральное Ввод труб в жилое помещение с установкой приборов учета холодной и горячей воды Монтаж стояков с заглушкой
Электроснабжение	С применением понижающего тарифа Ввод питающего кабеля с установкой электросчетчика с автоматами и устройством защитного отключения в этажном

	распределительном щите, внутриквартирная электропроводка выполнена по проекту
Отопление	Центральное Выполнена разводка по квартире с установкой радиаторов с терморегуляторами и прибора учета тепла (теплосчетчика)
Вентиляция	Естественная система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов
Газоснабжение	Не предусмотрено
Внутриквартирные двери	Не устанавливаются
Санитарные узлы	Полы - цементно-песчаная стяжка Стены – цементная штукатурка
Лифты	Пассажирский лифт грузоподъемностью 400 кг в количестве 1 шт. Грузовой лифт грузоподъемностью 630 кг в количестве 1 шт.

2. Электрооборудование, электрическая печь, внутриквартирная разводка водопроводной и канализационной сетей, сантехническое оборудование, межкомнатные двери устанавливаются Участником долевого строительства самостоятельно.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ В.В. Атамчян
