

ДОГОВОР № К-12.2/___
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Краснодар

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «ИНСИТИ-СТРОЙ», ИНН 2311298312, ОГРН 1192375081645, КПП 231101001, ОКПО 42324076, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Анохина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

гр. РФ _____ (_____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан: _____, _____ г., к/п _____, зарегистрирован по адресу: _____) именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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» (далее — Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся Многоквартирный жилой дом переданы в залог ПАО Сбербанк (далее по тексту **«Банк»**) по Договору залога имущественных прав №8619/0000/2021/21918/ИП-1 от 27.01.2021г., а Земельный участок, указанный в п. 1.3. настоящего Договора передан в залог ПАО Сбербанк по Договору ипотеки №8619/0000/2021/21917/21918/ДИ-1 от 27.01.2021г., заключенными в г. Краснодар в обеспечение возврата кредита по Договору №8619/0000/2021/21918 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 27.01.2021г. (далее по тексту **«Договор НКЛ»**), предоставленного ПАО Сбербанк **«Застройщику»** на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома.

1.3. **Многоквартирный Дом (Дом)** – «Участок № 12. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями. Литер 2 - второй этап строительства, расположенный в городе Краснодар на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0143021:25255», строительство которого ведет Застройщик на земельном участке площадью 21 438 кв. м., адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, восточнее улицы 1-го Мая, кадастровый номер: 23:43:0143021:25255, расположенный на землях населенных пунктов – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Земельный участок принадлежит Застройщику на основании акта приема-передачи имущества, передаваемого на баланс ООО "ИНСИТИ-СТРОЙ" в качестве вклада в Уставной капитал от 13.12.2019г., о чем в Единый государственный реестр недвижимости 24.12.2019 года внесена запись № 23:43: 0143021: 25255-23/001/2019-3.

1.4. **Разрешение на строительство** - выдано 12.09.2019 г. Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар за № 23-43-5431-р-2019 (в редакции приказа от 07.02.2020 г. № 36; от 27.02.2020 г. № 66; от 20.11.2020 г. № 414).

1.5. **Объект долевого строительства – жилое помещение - квартира №**, количество комнат – __, расположена на __ этаже, подъезд – __, блок-секция-__. Общая площадь Квартиры определяется согласно проекта без учета площади лоджии и предварительно составляет _____ кв. м. Общая приведенная площадь с лоджией составляет _____ кв. м. с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджий.

Окончательная площадь и номер Объекта долевого строительства определяются после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по данным предоставленным организациями по технической инвентаризации либо кадастровым инженером и будет указана в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входит в состав, указанного Многоквартирного дома.

Месторасположение Объекта долевого строительства, планировка и технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План этажа» и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

1.6. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** — суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, балкона с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2016 г. N 854/пр установлены следующие понижающие коэффициенты 0,3 для балконов и 0,5 для лоджий.

1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - сумма общей площади квартиры. Входящей в состав Объекта долевого строительства (включая площади балконов и/или лоджий с учетом понижающего коэффициента 0,3 для балконов и 0,5 для лоджий), которая определяется по окончании

строительства на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления экспликации и поэтажного плана

1.8. Проектная декларация, представленная в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: nashdom.rf, включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проекта строительства, проектной декларации и изменений к ним, предоставленных для ознакомления либо размещенных Застройщиком до заключения настоящего договора.

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

1.10. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.11. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

2. Предмет договора.

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

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

2.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства может отличаться от площади, указанной в пункте 1.5. настоящего Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения общей площади квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны, признают, что не считается превышением допустимого изменения общей площади квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров проведенных органом технической инвентаризации, от площади квартиры, указанной в пункте 1.5 настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону. Отклонения фактической общей площади Квартиры (в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону) считаются Сторонами допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

2.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, а также фактическая площадь лоджий/балконов/terraces (при их наличии), могут отличаться от проектных площадей, указанных в договоре в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительного-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартир не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.

3. Цена договора.

3.1. Цена настоящего договора определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого помещения и общей приведенной площади такого помещения. Цена 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства с учетом технических характеристик Объекта долевого строительства и указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору отделочных работ, выполняемых Застройщиком составляет _____ рублей за 1 кв. м., НДС не облагается, и остается неизменной на протяжении всего срока действия Договора.

3.2. Цена договора составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом

строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (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:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: _____

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «ИНСИТИ-СТРОЙ»**

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.2.1. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования..

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

3.4. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на эскроу счет Уполномоченного банка (эскроу-агента). При этом расходы по перечислению вышеуказанных денежных средств на данный счет, несет Участник долевого строительства в полном объеме самостоятельно.

3.5. Цена договора не может быть изменена в одностороннем порядке. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена только в следующих случаях:

- внесение Застройщиком изменений и дополнений в технические характеристики Объекта долевого строительства, установленные в пункте 1.4. настоящего договора;

- корректировки площади Объекта долевого строительства в соответствии с данными органа технической инвентаризации, но не более пяти процентов от указанной площади.

3.5.1. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение общей площади Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между размером цены Договора, указанной в пункте 3.2., и размером цены Договора, рассчитанной исходя из фактической площади объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства расчет доплаты денежных средств и счет, по которому эта доплата должна быть произведена Участником долевого строительства. Доплата осуществляется в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.5.2. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено уменьшение общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, соответствующие разнице между ценой Договора, указанной в пункте 3.2., и ценой Договора, рассчитанной исходя из фактической площади Объекта долевого строительства. Расчет суммы возврата денежных средств Застройщик представляет Участнику долевого строительства одновременно с уведомлением о завершении строительства жилого дома. Возврат осуществляется в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.5.3. Доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 3.5.1., 3.5.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора. Изменение цены договора на основании пп.пп. 3.5.1., 3.5.2. настоящего договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

3.6. В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении

Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства, таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.7. Право собственности на квартиру (объект долевого строительства), указанную в п. 1.5. настоящего договора, возникает у Участника долевого строительства после государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо в каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

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

4.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении 10-ти календарных дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанных одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.6. Застройщик обязуется обеспечить оформление прав и получение завершеного строительством Объекта недвижимости Участником долевого строительства в собственность не позднее фиксированного срока, установленного Договором участия в долевом строительстве, либо предоставить Участнику долевого строительства (Заемщику Банка) необходимый пакет документов для оформления права собственности Участника долевого строительства (Заемщика Банка) на завершеного строительством Объект недвижимости не позднее фиксированного срока в случае если Участник долевого строительства (Заемщик Банка) оформляет право собственности самостоятельно.

4.2. Застройщик имеет право:

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

4.2.2. В процессе строительства Многоквартирного дома самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не ухудшающих качество и комплектацию Объекта долевого строительства.

4.2.3. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства выполнять межевые работы (в том числе действия по разделу, выделу, присоединению, объединению, но не ограничиваясь таковыми) в отношении земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. В целях осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с регистрацией настоящего Договора, его изменений в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, к моменту подписания Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику требуемые действующим законодательством документы, в том числе: нотариально оформленную доверенность на представителя Застройщика, нотариально оформленное согласие супруга/супруги на заключение данной сделки, и иные необходимые документы.

Если участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора, не представил, или представил такие документы не в полном объеме, указанные действия расцениваются Сторонами как отказ Участника долевого строительства от намерения заключить настоящий договор без составления каких-либо соглашений (документов) со следующего календарного дня после истечения установленного срока. В этом случае, Застройщик вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на квартиру с любым третьим лицом. Обязательства сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются. В случае дистанционного подписания Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику посредством электронной связи подтверждение направления, указанных документов в рамках установленного срока.

4.3.2. Своевременно уплатить цену настоящего Договора, знакомиться с изменениями в проектной декларации в течение срока действия настоящего договора.

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

4.3.4. Обязуется до государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и самих Многоквартирных домах работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания). В случае нарушения Участником долевого строительства настоящего пункта Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта по Акту законченного строительством Дома, а также Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от цены договора.

4.3.5. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества в Многоквартирном доме) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

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

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

4.6. Участник долевого строительства не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий города Краснодара.

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

4.8. Участник долевого строительства дает свое согласие: на осуществление Застройщиком строительства иных объектов недвижимости в границах земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, если такое строительство предусмотрено градостроительной документацией и на основании Разрешения на строительство данных объектов; на объединение, перераспределение, раздел, межевание и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома; на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости и на последующую регистрацию права собственности Застройщика и/или собственника земельного участка на образуемые (измененные) земельные участки или на последующую государственную регистрацию права собственности иных третьих лиц, в том числе путем отчуждения Застройщиком и/или собственником земельного участка части земельного участка по договору купли-продажи или передачи в аренду.

Под разделением земельного участка и выделом из земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, понимается полный комплекс мероприятий, осуществляемых Застройщиком, собственником земельного участка и/или привлеченными или третьими лицами, связанных с разделением или выделением земельного участка, в том числе (но не ограничиваясь): с принятием решений о разделении (выделении) земельного участка, формированием межевых планов, подачей и получением документов, выписок и иных документов в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

4.9. В связи с тем, что Застройщик осуществляет строительство наружных инженерных сетей и иных

объектом внешней инженерной инфраструктуры, создаваемых непосредственно для обслуживания Многоквартирного дома после окончания его строительства. Участник долевого строительства уведомлен и дает свое согласие на передачу участникам долевого строительства в общую долевую собственность как общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, наружных инженерных сетей и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры в границах от наружной стены Многоквартирного дома до первого приемного колодца от выпуска из Многоквартирного дома в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности.

4.10. В целях надлежащего содержания и эксплуатации Многоквартирного дома после окончания его строительства, участник долевого строительства дает свое согласие и поручает Застройщику осуществить в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности комплекс мероприятий, направленных на передачу части внутридомовых сетей ресурсоснабжающим организациям в границах от общего домового прибора учета или первого фланца первой задвижки до наружной стены Многоквартирного дома.

4.11. Участник долевого строительства дает свое согласие передать наружные инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций.

5. Ответственность сторон.

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

5.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до исполнения обязательства.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки до исполнения обязательства.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, другие чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение сторонами обязательств по договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

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

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

5.7. За изменение фасада Объекта капитального строительства путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

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

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

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

6. Гарантии качества.

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

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта

долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в Инструкции по эксплуатации квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, при подписании передаточного акта, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензии, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, производил любые изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита.

7. Передача объекта долевого строительства.

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

7.2. Предполагаемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **4 (четвертый) квартал 2022 г. (до 31.12.2022 г.)**. Срок передачи объекта долевого строительства Участникам долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев от даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию (до 31.03.2023 г.) Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц.

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

7.4. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в случае несоответствия качества передаваемой квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению ее качества. Перечень таких несоответствий фиксируется в Ведомости осмотра.

7.5. При устранении указанных в Ведомости осмотра несоответствий передаваемой Квартиры Участник долевого строительства обязан принять квартиру по акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и готовности квартиры к передаче по акту приема-передачи может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время по средствам телефонного звонка, смс либо заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

7.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также на часть земельного участка под многоквартирным домом соразмерно площади Объекта долевого строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

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

7.8. Объекты инженерно-коммунальной инфраструктуры, сети инженерно-технического обеспечения включающие: водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, сети внешнего электроснабжения, трансформаторные подстанции, сети уличного освещения, а так же сети связи и прочие объекты инфраструктуры, построенные для жизнеобеспечения строящегося объекта в соответствии с заключенными договорами технологического присоединения и выданными техническими условиями и являющихся, в соответствии Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», общей долевой собственностью собственников жилых и нежилых помещений жилого дома и сданные в эксплуатацию с жилым домом, для обеспечения квалифицированной службой эксплуатации и должного оказания услуг населению, после сдачи в эксплуатацию жилого дома передаются в муниципальную собственность или в собственность профильной организации для дальнейшей их эксплуатации.

7.9. С момента государственной регистрации настоящего договора, Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Банка.

8. Односторонний отказ от исполнения Договора.

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

8.2. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с заявлением о расторжении Договора по взаимному согласию сторон путем подписания Сторонами соглашения о расторжении. При подписании Сторонами соглашения о расторжении договора Стороны предусматривают право Застройщика осуществить возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора, за вычетом суммы денежных средств в размере 10% от цены договора. Данная сумма остается в распоряжении Застройщика в качестве компенсации расходов Застройщика, в том числе связанных с возвратом денежных средств Участнику долевого строительства, с привлечением нового участника долевого строительства, изъятием средств из процесса строительства и других последствий расторжения Договора.

Возврат осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) банковских дней со дня подписания соглашения о расторжении договора.

8.3. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных Договором, является день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.4. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

9. Уступка прав требований по Договору.

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

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

9.3. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора, на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

10. Заключительные положения.

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

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

В случае если Стороны не уведомили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

10.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 15-ти рабочих дней со дня ее получения. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд.

10.4. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один для Банка и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10.5. Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных, а именно любой информации, относящейся к Участнику долевого строительства, осуществляемую путем совершения действий предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в целях подготовки, заключения и исполнения им с Застройщиком (Оператором) и/или третьими лицами сделок, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, в том числе, с участие в долевом строительстве, с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по передаче недвижимого имущества, в целях предоставления ему консультационных и иных услуг, которые могут предоставлять для него интерес, в целях сбора и обработки Оператором статистической информации, ведения клиентской базы, управляющей организации, в пользу которой должна перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги и иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора, или соблюдения требований действующего законодательства РФ. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Застройщиком договоров и соглашений, в том числе в течение срока действия гарантийных обязательств. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.

10.6. Участник долевого строительства при заключении настоящего договора дает согласие на получение от Застройщика СМС-сообщений и подтверждает, что номер телефона, указанный в реквизитах настоящего договора, зарегистрирован на Участника долевого строительства и может использоваться для связи и СМС-сообщений.

Виды СМС-сообщений, направляемых Застройщиком:

1. СМС-сообщения, направленные на сообщение об оплате по настоящему договору. Такие сообщения могут быть направлены как до даты очередного платежа в качестве напоминания о необходимости его оплаты, так и после даты очередного платежа, если он не был вовремя оплачен.

2. СМС-сообщения информационного характера.

3. СМС-сообщения рекламного характера, направляемые Застройщиком в целях информирования Участника долевого строительства о его новых услугах, акциях, мероприятиях и т.п.

Могут встречаться и иные виды сообщений.

Указанные СМС-сообщения могут направляться только в определенное время: с 8-00 до 22-00 в рабочие дни и с 9-00 до 20-00 в выходные и нерабочие праздничные дни по местному времени Застройщика.

10.7. Участник долевого строительства подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе квартиры, также Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

10.8. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества с коммерческим обозначением и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада дома) с логотипом-символом Застройщика.

10.9. Стороны обязуются не разглашать никакой информации, полученной ими от другой Стороны, являющейся коммерческой тайной или конфиденциальной, какому-либо третьему лицу и не будет использовать эту информацию самостоятельно, без предварительного письменного согласия другой Стороны. Стороны будут соблюдать высокую степень секретности во избежание разглашения или использования переданной конфиденциальной информации. Режим не разглашения информации, установленный настоящим пунктом, сохраняет свою силу и в случае реорганизации одной из Сторон в соответствии с гражданским законодательством. В случае ликвидации одной из Сторон в соответствии с гражданским законодательством, режим не разглашения информации, установленный настоящим пунктом, сохраняет свою силу до внесения записи о ликвидации в Единый государственный реестр юридических лиц.

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

Приложение № 1: **Расположение и планировка Объекта долевого строительства.**

Приложение № 2: **«Основные характеристики многоквартирного дома и Техническое описание Объекта долевого строительства.**

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «ИНСИТИ-СТРОЙ»

Адрес: 350087, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Петра Метальникова, д. 1, литер А, пом. 15

Почтовый адрес: 350087, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Петра Метальникова, д. 1, литер А, пом. 15

ИНН 2311298312, ОГРН 1192375081645, КПП 231101001, ОКПО 42324076

Расчетный счет № 40702810830000020687, открыт в Краснодарском отделении №8619 ПАО Сбербанк.

Директор _____

С.В. Анохин

Участник долевого строительства: _____

Расположение и планировка Объекта долевого строительства
Квартира №_____ расположена на _____ этаже в подъезде №_____ блок-секции _____

Участник долевого строительства

Застройщик ООО «ИНСИТИ-СТРОЙ»

_____ **С.В. Анохин**

Основные характеристики многоквартирного дома и Техническое описание Объекта долевого строительства

О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках	1	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства многоквартирный дом
	2	Субъект Российской Федерации Краснодарский край
	3	Вид населенного пункта город
	4	Наименование населенного пункта Краснодар
	5	Округ в населенном пункте Прикубанский внутригородской
	6	Вид обозначения улицы улица
	7	Наименование улицы восточнее улицы 1-го Мая
	8	Дом
	9	Литера 2
	10	Назначение объекта жилое
	11	Минимальное количество этажей в объекте 25
	12	Максимальное количество этажей в объекте 25
	13	Общая площадь объекта 18 157,38 кв. м.
	14	Материал наружных стен и каркаса объекта с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	15	Материал перекрытий монолитный железобетонные
	16	Класс энергоэффективности С
	17	Сейсмостойкость 7 баллов

**Элементы внутренней отделки и комплектации квартиры
Лоджия/балкон:**

Остекление производится.

Внутриквартирная отделка:

Штукатурка стен (за исключением санитарных узлов), заделка штраб, устройство откосов.

Полы:

Бетонная полусухая стяжка (за исключением балконов/лоджий).

Окна и балконные двери:

Металлопластиковые (в соответствии с проектом).

Входная дверь:

Металлическая.

Канализация:

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

Водоснабжение:

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

Электроснабжение:

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

Отопление:

Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке) и установка радиаторов в соответствии с проектом.

Потолки:

Монолитные перекрытия, без отделки

Внутриквартирные двери:

Не устанавливаются

Санитарные узлы:

Гидроизоляция пола. Бетонная полусухая стяжка. Штукатурка стен не производится

Участник долевого строительства

Застройщик ООО «ИНСИТИ-СТРОЙ»

С.В. Анохин