

Договор долевого строительства № _____

г. Краснодар

«__» _____ 2022 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК», именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице генерального директора Гульчевской Натальи Геннадьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуем(ая)(ый) в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны, вместе именуемые "**Стороны**", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора.

1.1. Договор заключен в соответствии с 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", Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является: Разрешение на строительство № 23-RU23306000- 6033-2022 от 15.02.2022г., выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, разрешающее строительство объекта «Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре, Литер б», на земельном участке, площадью 54 398 кв. м. с кадастровым номером 23:43:0116030:4830, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. генерала Корнилова, з/у 9 и на земельном участке, площадью 8150 кв. м с кадастровым номером 23:43:0116030:3682, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. генерала Корнилова, 11; Разрешение на строительство № 23-RU23306000- 6019-2022 от 02.02.2022г., выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, разрешающее строительство объекта «Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Западный обход в г. Краснодаре, Литер 7» на земельном участке, площадью 54 398 кв. м. с кадастровым номером 23:43:0116030:4830, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. генерала Корнилова, з/у 9. Права собственности на земельные участки принадлежат застройщику на основании: на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0116030:4830 - договора купли – продажи земельного участка от 01.01.2022 г., , запись регистрации 23:43:0116030:4830-23/226/2022-6 от 26.01.2022 г., на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0116030:3682 - договора купли – продажи земельного участка от 01.01.2022 г., , запись регистрации 23:43:0116030:3682-23/226/2022-14 от 26.01.2022 г..

1.3. Размещение информации о строительстве в виде проектной декларации, а также раскрытие информации застройщиком в соответствии со ст. 3.1. Федерального закона 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» осуществлено на сайте [http:// наш.дом.рф](http://наш.дом.рф).

2. Предмет договора.

2.1. «Застройщик» обязуется в предусмотренный настоящим договором срок построить и ввести в эксплуатацию « Многоквартирный жилой дом» и «Подземную автостоянку» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать «Участнику долевого строительства» « Объекты долевого строительства», при условии полной оплаты цены настоящего договора, а «Участник долевого строительства»

обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять « Объекты долевого строительства».

«Объектом долевого строительства-1» (Квартира) является:

- **однокомнатная квартира № ____, на ____ этаже, Блок-секция ____, Литер ____,** состоящая из жилой комнаты (спальная 1), кухни, санузла (ванной), прихожей, балкона.

Проектной общей площадью без учета площади лоджий и балконов – ____ м², проектной общей площадью с учетом площади лоджий и балконов с понижающим коэффициентом – ____ м², проектной жилой площадью – ____ м², спальная 1 площадью – ____ м², кухня площадью – ____ м², санузел площадью – ____ м², прихожая площадью – ____ м², лбалкон, общей площадью без применения понижающих коэффициентов – ____ м², расположенная в 9-этажном жилом доме **Литер ____,** по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, ул. им. генерала **Корнилова, з/у 9,** далее - «Квартира». Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение.

«Объектом долевого строительства-2» (Парковочное место) является: **нежилое помещение машиноместо № _____,** ориентировочной проектной площадью ____ кв.м.;

Основные характеристики:

- **«Многоквартирный жилой дом»** – строящийся монолитно - кирпичный жилой дом расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, ул. им. генерала Корнилова, з/у 9, Литер 6:

- этажность: 9;

- количество этажей: 10;

- материал наружных стен и каркаса объекта: монолитно железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие); материал поэтажных перекрытий: монолитно-железобетонные;

- класс энергоэффективности: D;

- сейсмостойкость: 7 баллов.

- **«Подземная автостоянка»**

- вид – монолитный каркас

- назначение – нежилое здание

- этажность – 1

- общая площадь автостоянки – 4595 м²

- материал наружных стен – монолитный железобетон

- класс энергоэффективности – не требуется

- сейсмостойкость – 7 баллов

- **«Объект долевого строительства-1» - Квартира**

- Входная техническая (временная) дверь;

- окна и балконные двери выполнены из ПВХ профиля, с однокамерным стеклопакетом;

- выравнивание пола – цементно-песчаной смесью;

- выравнивание стен комнат отделочной смесью;

- стены санузлов выравнивание цементно-песчаной смесью, за исключением бетонных поверхностей. Бетонные поверхности - затирка.

- система отопления - радиаторы стальные, с подводкой металлопластиковых труб в конструкции пола; с установкой теплового счетчика на систему отопления квартиры.

- система вентиляции – устройство приточно-вытяжной вентиляции с естественным побуждением. Удаление воздуха предусмотрено из помещений санузлов и кухонь через воздухоотводы. Приток воздуха в помещения квартир неорганизованный, через регулируемые фрамуги в оконных проёмах.

- система водоснабжения – установкой приборов учета горячей и холодной воды на стояках трубопроводов; в ванной без установки полотенцесушителя;

- канализация – стояки из пластиковых труб;

- система электроснабжения - устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита с установкой арматуры (розеток, выключателей, согласно проекту); система радиодифференциации (радиоточка);

- централизованная телефонизация и внешняя антенна (коридорный щит);

- противопожарная система - сигнализация.

1.5. Основные характеристики «Многоквартирного жилого дома», «Подземной автостоянки», «Объектов долевого строительства», приведенные в настоящем договоре, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены «Застройщиком» в процессе строительства на основании измененной проектной документации. Проектная документация, не требующая прохождения экспертизы хранится у «Застройщика» и не размещается на сайте [http:// наш.дом.рф](http://наш.дом.рф).

1.6. Окончательная площадь «Объектов долевого строительства» определяется после ввода «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки» в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в актах приема - передачи. В акте приема-передачи указывается общая площадь «Объектов долевого строительства» без учета площади лоджий и балконов.

1.7. Местоположение «Объекта долевого строительства-1» на поэтажном плане «Многоквартирного жилого дома» указано в **Приложении № 1** к настоящему договору, «Объекта долевого строительства-2» - на плане «Подземной автостоянки», указано в **Приложении № 2** к настоящему договору. Приложение № 1 и Приложение № 2 являются неотъемлемой частью настоящего договора. Номера «Объектов долевого строительства» являются проектными и могут изменяться после внесения уточнений и изменений в проектную документацию.

3.1. Общая цена договора (депонированная сумма) составляет _____ рублей () рублей **00 копеек**, является фиксированной и неизменной, из них:

- *Стоимость «Объекта долевого строительства-1» (Квартиры) составляет _____ рублей.*

- *Стоимость «Объекта долевого строительства-2» (Машиноместа) составляет _____ рублей.*

3.2. Уплата цены договора производится «Участником долевого строительства» в безналичном порядке на счета эскроу после государственной регистрации настоящего договора в следующем порядке:

- За «Объект долевого строительства-1» (Квартиру) расчет производится не позднее «__» февраля 2022 года, в сумме _____ рублей () рублей **00 копеек**.

- За «Объект долевого строительства-2» (Машиноместа) расчет производится не позднее «__» февраля 2022 года, в сумме _____ рублей () рублей **00 копеек**.

Для расчетов по договору долевого участия в строительстве «Участник долевого строительства» в порядке, предусмотренном статьями 15.4, 15.5 Федерального закона № 214 - ФЗ от 30.12.2004 открывает счета эскроу в уполномоченном банке:

наименование банка -АО "АЛЬФА-БАНК"

фирменное наименование банка -АО "АЛЬФА-БАНК"

Реквизиты : БИК 044525593;

Корреспондентский счет 30101810200000000593

место нахождения-107078, МОСКВА УЛ. КАЛАНЧЕВСКАЯ, 27

адрес-107078, МОСКВА УЛ. КАЛАНЧЕВСКАЯ, 27

телефон- (495) 974 2515, (495) 797 3160, (495) 620 9191

адрес электронной почты: AIF@ALFABANK.RU:

Операционный офис "Краснодарский" АО Альфа-Банк

адрес: 350004 г. Краснодар ул. Красных Партизан, 525

адрес электронной почты: KRASNODAR@ALFABANK.RU

контактный телефон: (861)219-25-25, (861)259-15-96, факс (861)259-15-97

«Участник долевого строительства» самостоятельно и за свой счет несет расходы по открытию и обслуживанию счетов эскроу в уполномоченном банке.

3.3.В случае, если «Участник долевого строительства» переуступает свои права по договору

долевого строительства третьим лицам, он обязуется предоставить в уполномоченный банк зарегистрированный договор уступки.

3.4. Обязанность «Участника долевого строительства» по оплате, обусловленной настоящим договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытые в уполномоченном банке счета эскроу.

3.5. В случае нарушения установленных настоящим договором сроков внесения платежей «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.

3.6. При невнесении финансовых средств в установленный п.3.2 настоящего договора срок, следующей датой внесения финансовых средств считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор.

3.7. В случае расторжения договора долевого участия в строительстве в связи с неисполнением «Участником долевого строительства» обязанности по оплате цены договора, «Участник долевого строительства» обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 5% от цены договора долевого участия (п. 3.1 договора).

3.8. При расторжении настоящего договора участия в долевом строительстве действие договоров счетов эскроу прекращается. В случае прекращения действия договоров счетов эскроу, денежные средства со счетов 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.

3.9. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности «Участника долевого строительства» на «Объекты долевого строительства», расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации «Объектов долевого строительства».

3.10. «Участник долевого строительства» уведомлен и согласен с тем, что строительство «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки» «Застройщик» планирует осуществлять с привлечением кредитных средств (проектного финансирования), в результате чего Земельный участок, на котором осуществляется строительство «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки», а также сам объект незавершенного строительства, будут переданы в залог Уполномоченному банку.

4. Обязательства «Застройщика».

4.1. «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Многоквартирный жилой дом» и «Подземную автостоянку» в первом полугодии 2025 года.

4.2. «Застройщик» по акту приема-передачи передает «Участнику долевого строительства» «Объекты долевого строительства 1 и 2» в течение 12 / Двенадцати/ месяцев с даты ввода в эксплуатацию.

4.3. «Застройщик» вправе ввести «Многоквартирный жилой дом» и «Подземную автостоянку» в эксплуатацию и передать «Объекты долевого строительства» «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

4.4. В случае, если строительство «Многоквартирного жилого дома» и/или «Подземной автостоянки» не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, «Застройщик» не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора. «Участник долевого строительства» обязан в десятидневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес

«Застройщика» письменный ответ (заказным письмом с описью вложения). В случае не получения ответа на направленную информацию от «Участника долевого строительства» в установленный срок, «Застройщик» считает, что согласие на предложение со стороны «Участника долевого строительства» получено.

4.5. «Застройщик» возлагает на себя гарантийные обязательства сроком на 5 (пять) лет с даты ввода в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки». Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки» устанавливается сроком на три года, за исключением случаев, когда изготовителем установлен меньший гарантийный срок эксплуатации оборудования и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства». В случае, если изготовителем установлен гарантийный срок эксплуатации оборудования меньше, чем предусмотрено настоящим пунктом договора, «Застройщик» несет гарантийные обязательства в пределах гарантийного срока, установленного изготовителем.

«Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

4.8. «Застройщик» обязан в срок не более чем 12 / Двенадцать / месяцев с момента обращения «Участника долевого строительства» устранить выявленные недостатки (дефекты). Стороны договорились, что срок, установленный в настоящем пункте согласован в соответствии с требованиями ч.6 ст. 7 Федерального закона 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»

4.9. С момента ввода в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки» обязанность охраны, оплаты за содержание (в том числе по расходам, связанным с его эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доли), риск случайной гибели или повреждения, переходят к «Участнику долевого строительства».

4.10. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания акта о передаче «Объектов долевого строительства».

5. Обязательства «Участника долевого строительства».

5.1. В случае досрочной сдачи «Многоквартирного жилого дома» и/или «Подземной автостоянки» в эксплуатацию, «Участник долевого строительства» обязуется произвести полную оплату, согласно условий по настоящему договору за 10 (десять) рабочих дней до подписания акта о вводе в эксплуатацию, о чем «Застройщик» письменно уведомляет «Участника долевого строительства».

5.2. «Участник долевого строительства» в течение трех рабочих дней с момента подписания настоящего договора, обязуется предоставить представителю «Застройщика» заверенное нотариусом согласие супруги или супруга на заключение договора долевого строительства, а в случае расторжения брака предоставить заверенное нотариусом свидетельство о расторжении брака. Так же, «Участник долевого строительства» обязуется предоставить заверенную нотариусом доверенность на представителя «Застройщика», необходимую для регистрации настоящего договора и дополнительных соглашений в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

5.3. С момента ввода в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки», в котором расположены «Объекты долевого строительства», «Участник долевого строительства» обязуется нести все расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт «Объектов долевого строительства» и общего имуще-

ства «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки», расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, вывоз твердых бытовых отходов, уборке, охране и другие необходимые расходы, на основании действующих расценок, подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки» в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Объекты долевого строительства», указанные в п. 2.1 настоящего договора, обязуется осуществлять предварительную (за календарный квартал) оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги, исходя из среднегородских расчетных ставок на расчетный счет жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение «Застройщиком» замечаний, недостатков по заявлению «Участника долевого строительства» не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации общего имущества.

5.4. В случае, если ввод «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки» в эксплуатацию производится в период отопительного сезона, «Участник долевого строительства» несет расходы на отопление «Объектов долевого строительства» и общего имущества «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки» с момента завершения пусконаладочных работ и выдачи инспектирующим органом по надзору за тепловыми установками и сетями разрешения на допуск в эксплуатацию энергоустановок по постоянной схеме.

5.6. «Участник долевого строительства» обязуется принять «Объекты долевого строительства» в течение 7 (семи) дней после уведомления «Застройщиком» о вводе «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки» в эксплуатацию. В случае неявки «Участника долевого строительства» для приема «Объектов долевого строительства» «Объекты долевого строительства» считаются переданными «Участнику долевого строительства», а «Застройщик» исполнившим свои обязательства по договору. При этом «Застройщиком» составляется односторонний акт передачи «Объектов долевого строительства».

6. Уступка прав требований Участником.

6.1. Стороны договорились, что уступка «Участником долевого строительства» прав требования к «Застройщику» по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

6.2. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента ввода «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки» в эксплуатацию.

6.3. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора в полном объеме.

6.4. «Участник долевого строительства» обязан предоставить «Застройщику» оригиналы или нотариально заверенные копии подтверждающих уступку прав требования документы в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего соглашения об уступке прав требований по настоящему договору.

7. Срок и порядок передачи

7.1. «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» о получении им разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки» и готовности к передаче «Объектов долевого строительства» и дате такой передачи заказным письмом с описью вложения с уведомлением по адресу «Участника долевого строительства» (далее – «Уведомление») и/или СМС- уведомлением на номер телефона, указанный в разделе 13 настоящего договора. В случае, если оператором

почтовой связи утеряно или утрачено письменное уведомление в адрес «Участника долевого строительства», либо «Участник долевого строительства» не уведомил «Застройщика» об изменении почтовых реквизитов, наличие номера почтового отправления на официальном сайте почтового оператора является доказательством надлежащего уведомления «Участника долевого строительства».

7.2. При изменении паспортных данных, адреса, телефона «Участника долевого строительства» последний обязуется в течение 2-х календарных дней с даты таких изменений известить об этом "Застройщика" в письменном виде простым почтовым отправлением или телеграммой или на адрес электронной почты psi-market@yandex.ru. Все негативные последствия неуведомления «Застройщика» об изменении паспортных данных, адреса, телефона несет «Участник долевого строительства».

7.3. Наличие несущественных недостатков «Объектов долевого строительства», не препятствующих их использованию, не является основанием для отказа «Участника долевого строительства» от подписания передаточных актов и не освобождает Стороны от обязанности подписать передаточный акт. Под существенным нарушением о качестве «Объектов долевого строительства», понимается – непригодность «Объекта долевого строительства» в целом, либо в каких либо из его частей для использования по назначению, 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 28.01.2006г. и иными законодательными актами.

7.4. Не являются отступлениями от условий настоящего договора и (или) обязательных требований, недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) «Многоквартирного жилого дома», «Подземной автостоянки», «Объектов долевого строительства» нижеследующее:

- изменение технических характеристик по результатам изменения проектной документации: материал окон и дверей, стен, межкомнатных перегородок, отделочные работы, освещение, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов, корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы и корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств;

- проектное (фактическое) изменение в пределах не более 5 (пяти) процентов общей площади, места расположения инженерных сетей, изменение элементов фасада и декора, элементов благоустройства прилегающей территории и т.д.;

- проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц, сетей электро-, тепло-, водоснабжения мест общего пользования и т.д.;

7.5. При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия «Объектов долевого строительства» или при отказе «Участника долевого строительства» от принятия «Объектов долевого строительства» «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи" Объектов долевого строительства» «Участнику долевого строительства» вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче «Объектов долевого строительства». При этом все риски случайной гибели или случайного повреждения «Объектов долевого строительства» несет «Участник долевого строительства». Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» уведомления (в том числе смс), либо оператором почтовой связи возвращено заказное письмо с уведомлением с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу.

7.6. При устранении несоответствий передаваемых «Объектов долевого строительства»

«Участник долевого строительства» обязан принять «Объекты долевого строительства» по актам приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения «Участником долевого строительства» извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и готовности «Объектов долевого строительства» 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.

7.7. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи «Участнику долевого строительства» «Объектов долевого строительства» вследствие уклонения «Участника долевого строительства» от подписания передаточного акта, «Застройщик» освобождается от уплаты «Участнику долевого строительства» неустойки (пени).

7.8. В случае необоснованного уклонения «Участника долевого строительства» от принятия «Объектов долевого строительства» и подписания передаточного акта, сроком более 12-ти (двенадцати) месяцев Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, вернуть уплаченные Участником денежные средства, указанные в п.3.1 настоящего договора, без уплаты неустойки (пени).

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Свидетельством надлежащего качества «Объектов долевого строительства» и соответствия их условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является разрешение на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки», полученные «Застройщиком» в установленном законодательством РФ порядке.

8.2. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства «Застройщика» не распространяются на любые работы, выполненные самим «Участником долевого строительства», управляющей организацией или по их заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации вышеуказанными лицами «Объектов долевого строительства», «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки» в целом.

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Многоквартирного жилого дома», «Объектов долевого строительства» и «Подземной автостоянки», обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или неправильной эксплуатации, нарушения «Участником долевого строительства» и/или управляющей организацией требований технических регламентов, градостроительных регламентов, в том числе прописанных в Инструкции по эксплуатации «Объектов долевого строительства», передаваемой «Участнику долевого строительства» при подписании передаточного акта а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что любой из «Участников 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, заменял указанные стояки на другие, не предусмотренные проектом строительства «Многоквартирного жилого дома», производил любые изменения в системе электроснабжения помещения и/или в помещениях и оборудовании общего пользования, в т.ч. меняли место расположения квартирного электрощита.

9. Ответственность Сторон.

9.1. «Сторона», нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана

возместить другой «Стороне» причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим на момент возникновения претензий.

9.2. «Сторона», нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая «Сторона» либо «Стороны».

9.3. Настоящий договор может быть расторгнут «Участником долевого строительства» в судебном порядке, если:

- «Застройщик» прекратил или приостановил строительство «Многоквартирного жилого дома» и/или «Подземной автостоянки», при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок «Объекты долевого строительства» не будут переданы «Участнику долевого строительства».

10. Обстоятельства непреодолимой силы.

10.1. «Стороны» по настоящему договору освобождаются от ответственности за невыполнение взятых на себя обязательств, если это вызвано наступлением форс-мажорных обстоятельств. Наступление форс-мажорных обстоятельств, приостанавливает исполнение сторонами обязательств по договору. К форс-мажорным обстоятельствам относятся стихийные бедствия (наводнения, землетрясения и др.) и общественные события (военные действия, смена государственного строя), пандемия, существенные изменения в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. «Сторона», для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, освобождается от уплаты неустойки.

10.3. «Сторона», для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой «Сторона» в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств. Действие обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено документом, выданным соответствующим государственным органом.

10.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

11. Особые условия.

11.1. «Участник долевого строительства» не вправе производить изменения планировки «Объектов долевого строительства» и фасада «Многоквартирного жилого дома», замены конструкций и назначения помещений.

11.2. «Участник долевого строительства» данным договором дает свое согласие на передачу «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки» эксплуатирующей организации для управления комплексом недвижимого имущества, определяемой «Застройщиком».

11.3. В случае, если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь «Объектов долевого строительства» будет иметь расхождения с площадью, указанной в пункте 2.1. настоящего договора, перерасчет цены договора не производится.

11.4. Оставшиеся в ходе создания «Многоквартирного жилого дома» и «Подземной автостоянки» в распоряжении «Застройщика» неиспользованные денежные средства, считаются дополнительным вознаграждением «Застройщика» по данному договору.

11.5. «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:

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

- СМС-сообщения информационного характера;

- СМС-сообщения рекламного характера, направляемые Застройщиком в целях информирования «Участника долевого строительства» о его новых условиях, 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.

11.6. «Участник долевого строительства» не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, за исключением случаев, установленных 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".

11.7. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

11.8. «Участник долевого строительства» настоящим выражает свое безусловное согласие на осуществление действий на усмотрение застройщика по преобразованию земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0116030:4830 и 23:43:0116030:3682, включая межевание, раздел, объединение и перераспределение, по проведению в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0116030:4830 и 23:43:0116030:3682 и вновь образованных земельных участков кадастровых работ, постановки на кадастровый учет вновь образованных земельных участков/земельного участка и регистрации права собственности, дополнительных соглашений к договору аренды, договоров аренды на вновь образованные земельные участки/земельный участок, а также согласие на замену предмета залога, образовавшегося в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 30.12.2014 № 214-ФЗ, в результате которой предметом залога будут являться вновь образованные земельные участки, отведенные под строительство домов.

12. Заключительные положения.

12.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться «Сторонами» путем переговоров. Если «Стороны» не могут прийти к соглашению в течение 2 (двух) месяцев с момента возникновения спора, каждая «Сторона» имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции по месту нахождения «Застройщика».

12.2. Если «Сторона» в связи с исполнением своего обязательства по настоящему договору получила от другой «Стороны» информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, «Сторона», получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам, без письменного согласия другой «Стороны».

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями «Сторон» и зарегистрированы в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

12.4. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка «Сторон», противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться «Сторонами» в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

12.5. Подтверждаю свое согласие (а также согласие представляемого мною лица) на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных с целью заключения и исполнения настоящего договора.

12.6. Настоящий Договор составлен на 11 листах в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13. Реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУБАНСКИЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» (ООО «КСЗ»)

Место нахождения: 350004, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Каляева, д.1/4, пом. 10 ИНН 2308012725, КПП 230801001

ОГРН 1022301219929

р/с 407 028 102 260 200 060 07 БИК 046015207

ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА – БАНК» Г.РОСТОВ-НА-ДОНУ

к/с 301 018 105 000 000 00 207

Тел. 8(861) 220-56-24, 8(861) 253-90-04, 8(861) 259-20-66, 8(861) 259-20-88

Генеральный директор _____ **Н.Г. Гульчевская**

«Участник долевого строительства»:
