

## ТИПОВАЯ ФОРМА ЛИТЕР 2

### ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

#### участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Краснодар

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Краснодар Сити», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Сигидина Андрея Сергеевича**, действующего на основании Устава, и

\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях единообразия правового и лексического толкования текста настоящего Договора, Стороны пришли к взаимному соглашению об использовании в тексте настоящего Договора единой дефиниции терминов, используемых как в единственном, так и во множественном числе. Настоящим положением Стороны подтверждают одинаковое их понимание.

1.1. **Договор** – настоящий Договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок 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.

1.3. **Участник долевого строительства** – лицо, выступающее стороной по Договору, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с Договором.

1.4. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 23:43:0201006:236 общей площадью 41237 кв.м, расположенный по ул. Шоссе Нефтяников, 18 в Западном внутригородском округе города Краснодара, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АН 638762 выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 16.03.2015 г..

1.5. **Многоквартирный дом** – «Многоэтажная жилая застройка по ул. Шоссе Нефтяников, в г. Краснодаре. Второй этап строительства. Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Литер 2», строящийся (создаваемый) Застройщиком на Земельном участке 24-этажный 1-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, предварительно состоящий из 126 (ста двадцати шести) квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования, и содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством, а также помещения общего пользования.

Основные характеристики Многоквартирного дома согласно проектной документации:

- Площадь застройки - 1562,20 кв.м;
- Строительный объем (всего) - 64446,68 м<sup>3</sup>;
- в т.ч. ниже отм. 0,000 - 13205,73 м<sup>3</sup>;
- Общая площадь здания (всего) - 19302,27 кв.м;
- Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) - 9928,53 кв.м;
- Общая площадь квартир (без учета летних помещений) - 9380,85 кв.м.;
- Высота потолка - 2.72 м;
- Этажность здания - 24 этажа.
- Нежилые помещения в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
- Нежилые помещения подземного этажа: автостоянка на 111 машиномест полезной площадью – 3290,0 м<sup>2</sup>,

- Нежилые помещения первого этажа полезной площадью – 908,23 м<sup>2</sup>,
  - Нежилые помещения второго этажа полезной площадью – 903,31 м<sup>2</sup>,
- Сейсмостойкость - 7.

Класс энергоэффективности - В «высокий».

1.6. **Объект долевого строительства** – входящие в состав Многоквартирного дома и подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома:

в собственность – жилое помещение;

в общую долевую собственность – часть общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме в размере пропорциональном размеру общей площади жилого помещения.

Основные характеристики жилого помещения согласно проектной документации:

Город Краснодар

Улица Шоссе Нефтяников, 18

Дом – Литер 2;

Этаж – \_\_ (\_\_\_\_\_);

Строительный номер жилого помещения – \_\_ (\_\_\_\_\_);

Жилых комнат – \_\_ (\_\_\_\_\_);

Общая площадь квартиры – \_\_ кв.м. (\_\_\_\_\_) состоит из:

• площади квартиры – \_\_ кв. м. состоит из:

- площадь кухни - \_\_ кв.м.;

- площадь с/у - \_\_ кв.м.;

- площадь коридора - \_\_ кв.м.;

- площадь комнаты - \_\_ кв.м.;

• площади лоджии \_\_ кв.м. \* 0,5 = \_\_ кв. м.

Жилая площадь квартиры - \_\_ кв.м.;

В общую приведенную площадь квартиры включается лоджия с коэффициентом 0,5.

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведенных обмеров уполномоченным лицом. Месторасположение и технические параметры объекта на плане создаваемого объекта указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

Высота потолков - 2,7 метра

**Техническое состояние на момент сдачи: без отделки:**

- монолитные железобетонные несущие конструкции стен и перекрытий, и газобетонный блок;
- входная дверь - металлическая;
- окна и балконные двери выполнены из ПВХ профиля, с однокамерным стеклопакетом;
- полы – цементно-песчаная стяжка;
- стены – не оштукатуренные;
- затирка швов и электромонтажных штраб по перегородкам;
- система отопления – радиаторы стальные, с подводкой металлопластиковых труб в конструкции пола;
- система водоснабжения - установка приборов учета горячей и холодной воды без подводки к водоразборным приборам;
- канализация – стояки из пластиковых труб без разводки;
- система электроснабжения - устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита до установочных коробок, без установки арматуры (розеток, выключателей);
- централизованной телефонизацией и внешней антенной (коридорный щит);
- противопожарной системой - сигнализацией.

Внутриквартирные отделочные строительные работы на Объекте долевого строительства Застройщиком не производятся.

1.7. **Проектная декларация** – размещаемый Застройщиком в информационной электронной компьютерной сети общего пользования «Интернет» («Internet») (Проектная декларация, размещенная на официальном сайте Застройщика <http://www.krd-city.ru/>) общедоступный свод информации о Застройщике и проекте строительства.

1.8. **Коммунальные платежи** – платежи, оплачиваемые Участником долевого строительства после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, покрывающие затраты организации, осуществляющей техническую эксплуатацию Многоквартирного дома, на:

все виды ресурсов, получаемых из внешних источников (электроэнергия, тепло, вода), платежи за пользование прочими городскими коммуникациями (водосток, канализация, диспетчерская сеть и так далее);

оплату административного, инженерного и технического персонала; услуг и работ по охране, клинингу помещений и прилегающей территории, вывозу бытовых отходов, прочие услуги сторонних организаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность Многоквартирного дома.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

## 3. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – **2 квартал 2019 года.**

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 10 Договора – **в течение 60 дней** после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

3.3. Срок строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию в порядке, предусмотренном п. 6.1.8. настоящего Договора.

## 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**4.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.**

Стоимость одного квадратного метра жилого помещения определяется путем деления Цены договора на общую приведенную площадь, указанную в п.1.6. настоящего Договора.

4.2. В соответствии со статьей 18 Федерального закона № 214-ФЗ денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, расходуются следующим образом:

- средства в размере 85 % (восемьдесят пять процентов) от Цены Договора направляются на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости и расходуются в целях, предусмотренных ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, расходы, связанные с приобретением земельного участка, благоустройство территории, прилегающей к Многоквартирному дому, и другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства);

- средства в размере 15 % (пятнадцать процентов) от Цены Договора направляются на оплату услуг Застройщика и подлежат использованию Застройщиком по своему усмотрению;

- суммы превышения средств, направляемых на оплату услуг Застройщика, над фактическими затратами Застройщика, а также суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его строительство (после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома), считаются прибылью Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1., может быть изменена только по соглашению Сторон в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 25%;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 25%;
- увеличения налогов более чем на 25%;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.4. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по

данным документов, составленных лицом, уполномоченным на осуществление работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.5. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным документов, составленных лицом, уполномоченным на осуществление работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.6. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет Застройщика в следующих размерах и в следующем порядке:

- *сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается на расчетный счет Застройщика в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.*

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) Цены Договора признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Факт оплаты Участником долевого строительства Цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении и выписками с расчетного счета Застройщика о зачислении соответствующих денежных сумм.

4.7. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, Участник долевого строительства обязуется производить оплату Коммунальных платежей на счет Застройщика.

4.8. Расчеты между Сторонами по Договору производятся путем перечисления Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в статье 18 Договора.

4.9. Датой внесения Участником долевого строительства платежа в счет выполнения своих обязательств по Договору признается дата поступления денежных средств в предусмотренном размере на расчетный счет Застройщика.

4.10. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, получением технической и иной документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) агентам, производятся за счет Участника долевого строительства.

Возмещение указанных расходов Участником долевого строительства Застройщику производится при условии их надлежащего документального подтверждения, либо если сумма расхода прямо предусмотрена соответствующей правовой нормой.

## **5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

## **6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **6.1. Застройщик обязуется:**

6.1.1. Своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.1.2. Совместно с Участником долевого строительства сдать на государственную регистрацию Договор в установленном законом порядке.

6.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства (создания) им Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

6.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

6.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных п. 1.7. Договора.

6.1.6. Опубликовать изменения, указанные в ст.ст. 6.1.4 и 6.1.5, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

6.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного Договором. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.1.8. 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 в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать письменный ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

6.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям и требованиям настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

6.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.1.11. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога, предусмотренного статьей 13 Договора. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

6.1.12. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае, предусмотренном в п. 4.5. Договора.

## **6.2. Участник долевого строительства обязуется:**

6.2.1. Своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные ст. 4 Договора.

6.2.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого участия к передаче.

6.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

6.2.4. Совместно с Застройщиком сдать на государственную регистрацию Договор в установленном законом порядке.

6.2.5. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.

6.2.6. Самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на Объект долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

6.2.7. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

6.2.8. До момента подписания акта приема-передачи Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных

перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

6.2.8. С момента передачи Объекта 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 на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

## **7. ПРАВА СТОРОН**

### **7.1. Застройщик вправе:**

7.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.1.2. Самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении и дополнении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора.

7.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства и уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

### **7.2. Участник долевого строительства вправе:**

7.2.1. Знакомиться с правоустанавливающей, право подтверждающей документацией по строящемуся (создаваемому) Многоквартирному дому и Объекту долевого строительства.

7.2.2. Получать информацию о решениях органов исполнительной власти, касающихся строительства (создания) Многоквартирного дома, изменениях и дополнениях в правоустанавливающих, право подтверждающих документах, технических решениях, заключения инспектирующих и надзорных органов, других нормативных и ненормативных актов, принятие которых может влиять на исполнение Договора и существо правоотношений Сторон.

7.2.3. Уступить права требования по Договору, в порядке, предусмотренном статьей 12 Договора.

7.2.4. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требований к Проектной декларации.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору в натуре.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа 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.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

## **9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

9.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

9.2. Застройщик гарантирует достижение Объектом долевого строительства указанных в Проектной документации показателей, возможность его эксплуатации на протяжении гарантийного срока, указанного в п. 5.1. Договора, и несет ответственность за отступление от них по действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

9.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, 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 Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства в целом и входящих в него инженерных и других систем, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.7. В случае обнаружения недостатков качества Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков.

Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки; а в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

При отказе Застройщика от составления или подписания акта обнаруженных недостатков, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

9.8. Указанные в настоящей статье Договора гарантии не распространяются на случаи несанкционированного Застройщиком вмешательства Участника в монтажные схемы инженерного оборудования и систем, конструктивные элементы Объекта долевого строительства, случаи преднамеренного или непреднамеренного повреждения Объекта долевого строительства и его составных частей со стороны Участника долевого строительства, третьих лиц, а также на случаи действия непреодолимой силы.

## **10. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

10.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

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

10.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства не позднее предусмотренного п. 3.2. Договора срока.

10.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.п. 7.1.3. Договора.

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.

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

10.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

10.7. С момента передачи объекта Участнику долевого строительства обязанность охраны, оплаты за содержание объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доле), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

## **11. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

11.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

11.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора 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;

- 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.

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



## 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается только при соблюдении следующих условий:

- согласования условий договора уступки прав требований с Застройщиком;
- надлежащее уведомление Застройщика о заключении договора уступки прав требований с предоставлением копии зарегистрированного договора уступки прав требований.

Одновременно с уступкой прав требований к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

12.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства или новый участник долевого строительства.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

12.4. Расходы, связанные с уступкой Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу, осуществляются за счет собственных средств Участника долевого строительства.

## 13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Объекта земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;
- строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

13.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект незавершенного строительства таковой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

13.3. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 1.4. настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

13.4. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на предоставленный для строительства Объекта земельный участок и строящиеся на этом земельном участке многоквартирные дома.

13.5. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом 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".

13.6. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору участия в долевом строительстве с \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, Лицензии \_\_\_\_\_ от «\_\_» августа 201\_ г.) в соответствии с заключенным Соглашением о намерениях \_\_\_\_\_ на заключение договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенному \_\_\_\_\_ 201\_ г.

13.7. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

13.8. Застройщик довел до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения об \_\_\_\_\_ (далее - "Страховщик").

13.9. Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком.

13.10. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства.

13.11. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об ограничении (обременении) права на Земельный участок (ипотека по договору ипотеки № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.) в пользу ПАО «Сбербанк» (далее по тексту – Залогодержатель) в порядке обеспечения исполнения обязательств ООО «Краснодар Сити» по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей) и Залогодержателя.

13.12. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п. \_\_\_\_ Договора № об открытии невозобновляемой кредитной линии от \_\_\_\_, заключенным между ПАО Сбербанк и Застройщиком, Застройщик обязуется перечислять денежные средства, поступившие в счет оплаты за отчуждаемые Объекты и/или имущественные права на них, в счет досрочного погашения основного долга кредиту в размере, не меньшем залоговой стоимости отчуждаемых Объекта и/или имущественных прав на них в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты поступления денежных средств на счета Застройщика. При полной оплате цены настоящего Договора Участником долевого строительства Застройщик оплачивает ПАО Сбербанк соответствующую часть стоимости, необходимую для исключения Объекта долевого строительства из залогового обеспечения.

13.13. С момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому сторонами передаточному акту, право залога, возникшее на основании Закона о долевом строительстве, а также на основании Договора залога имущественных прав № от года и Договора ипотеки № от года, не распространяется на Объект долевого строительства.

#### **14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

14.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

14.2. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего договора, Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

14.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

14.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

14.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

14.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

#### **15. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН**

15.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства свободными от каких-либо прав и притязаний третьих лиц, обременении (ограничений), в обеспечение чего обязуется на весь срок действия Договора не совершать действий, направленных на заключение сделок (в том числе и устных) в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами.

15.2. Застройщик гарантирует, что в рамках настоящего Договора действует в соответствии со своими учредительными документами, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и на основании надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов.

15.3. При реализации настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

15.4. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией по строительству Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Объект долевого участия, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самого Объекта, так и Многоквартирного дома в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома.

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

15.5. Вне зависимости от степени участия в исполнении Договора привлеченных Застройщиком третьих лиц, ответственность за исполнение своих обязанностей по настоящему Договору перед Участником долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик гарантирует, что специалисты Застройщика и привлекаемые им для исполнения Договора третьи лица имеют подтвержденную в установленном законом порядке квалификацию и опыт, необходимые для надлежащего исполнения Договора.

Застройщик гарантирует, что для выполнения в целях настоящего Договора лицензируемых видов деятельности, либо деятельности, требующей специальных разрешений им будут привлечены третьи лица, обладающие соответствующими лицензиями и разрешениями.

Информация о привлекаемых Застройщиком для достижения целей настоящего Договора третьих лицах является открытой и может быть предоставлена Участнику долевого строительства по его требованию.

15.6. Застройщик гарантирует использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору, исключительно для строительства (создания) им Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в соответствии с положениями Договора.

15.7. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п.1.4. настоящего Договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п.1.4. настоящего Договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры. Построенные объекты инженерной инфраструктуры поступают в общую долевую собственность участников долевого строительства.

15.8. Участник долевого строительства не возражает против присоединения / раздела / изменения границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0201006:236 общей площадью 41237 кв.м., расположенный по ул. Шоссе Нефтяников, 18 в Западном внутригородском округе города Краснодара, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АН 638762 выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 16.03.2015 г., в результате которого границы земельного участка и площадь земельного участка будут изменены.

15.9. Участник долевого строительства не возражает против замены предмета залога, в результате которой заложенным (обремененным) будет вновь образованный земельный участок, отведенный под строительство Многоквартирного жилого дома, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Шоссе Нефтяников, 18.

## **16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ**

16.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Датой государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством признается дата внесения регистрирующим органом в Единый Государственный Реестр Недвижимости (ЕГРН) соответствующей записи.

16.2. Настоящий Договор продолжает свое действие до момента полного выполнения Сторонами своих обязательств.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и передачи Застройщиком документов,

предусмотренных п.п. 6.1.11. Договора, необходимых Участнику для регистрации его права собственности на Объект долевого строительства.

Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписании Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Все взаиморасчеты между Сторонами должны быть урегулированы до прекращения действия Договора.

16.3. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в Договоре и действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, последний считается расторгнутым со дня отправления надлежащего уведомления об одностороннем отказе.

16.4. Кроме случаев одностороннего расторжения Договора, предусмотренных его положениями, отношения Сторон могут быть прекращены по их обоюдному согласию.

16.5. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

## **17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

17.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

17.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

17.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

17.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

17.5. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляет заказным письмом в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем договоре либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде, в течение десяти дней со дня изменения.

17.6. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, Застройщику – один экземпляр, Участнику долевого строительства – 1 экземпляр, 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 1 (один) экземпляр для страховщика – ООО «Страховая Инвестиционная Компания».

17.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- План создаваемого объекта – Приложение № 1;
- Согласие на обработку персональных данных – Приложение № 2.

## **18. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО «Краснодар Сити»**

Юридический адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 18.

Почтовый адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 18.

Фактический адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 18

Телефон: 8 (861) 224-06-85, 224-06-92

ИНН 2308150193 КПП 230801001

ОГРН 1082308010685 ОКПО87955526

Банковские реквизиты:

Р/с № 40702810430000023851 в Краснодарском отделении № 8619

ПАО Сбербанк г. Краснодар

БИК 040349602

к/с 30101810100000000602

**Участник долевого строительства:**

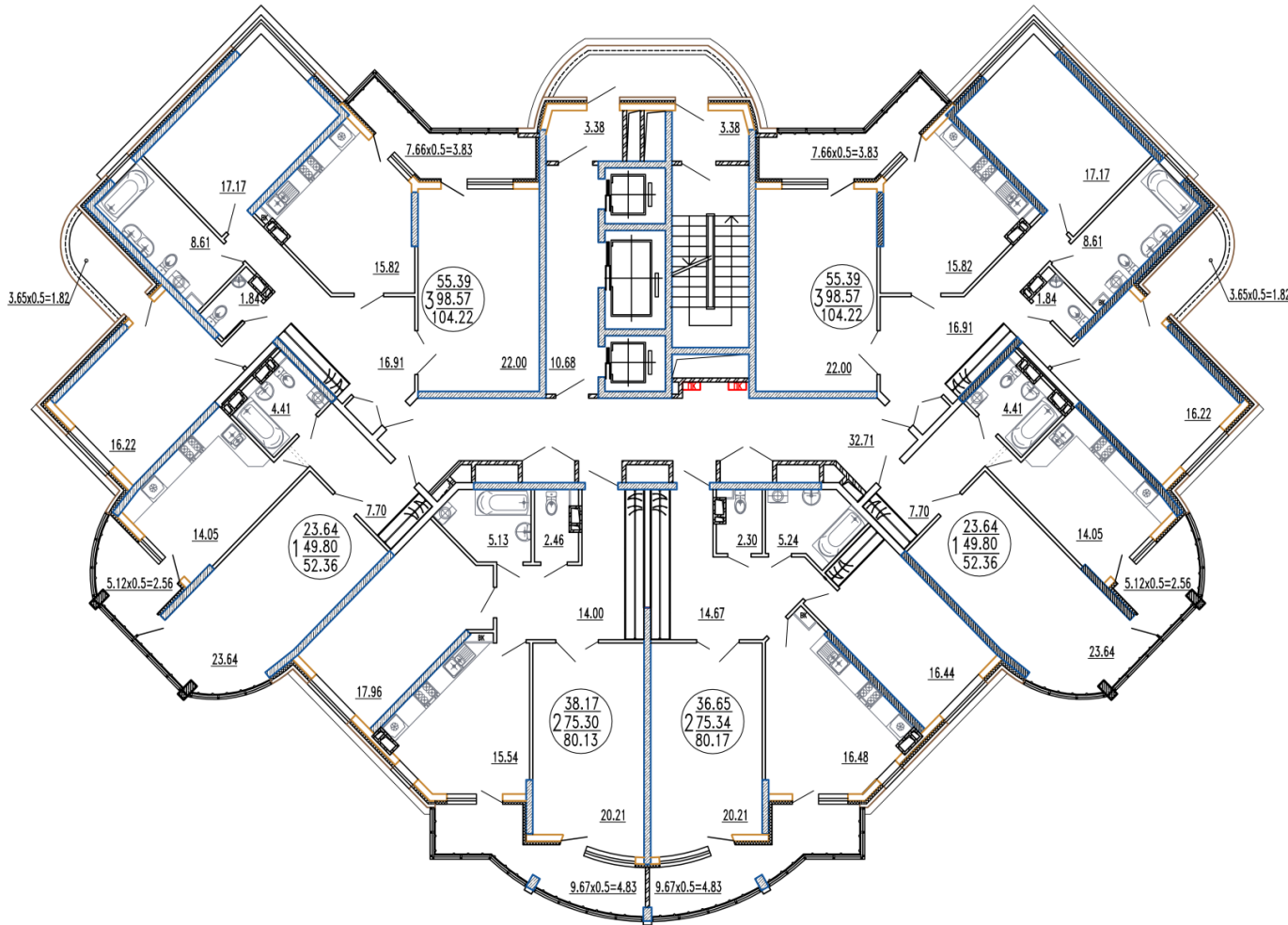
**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Генеральный директор**

**Участник долевого строительства:**

**А.С. Сигидин**



Основные характеристики жилого помещения согласно проектной документации:

Город Краснодар

Улица Шоссе Нефтяников, 18

Дом – Литер 2;

Этаж – \_\_\_\_\_;

Строительный номер жилого помещения – \_\_\_\_\_;

Жилых комнат – \_\_\_\_\_;

Общая площадь квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м.

(\_\_\_\_\_ ) состоит из:

- площади квартиры – \_\_\_\_\_ кв. м.

состоит из:

- площадь кухни - \_\_\_\_\_ кв.м.;

- площадь с/у - \_\_\_\_\_ кв.м.;

- площадь коридора - \_\_\_\_\_ кв.м.;

- площадь комнаты - \_\_\_\_\_ кв.м.;

- площади лоджии \_\_\_\_\_ кв.м. \* 0,5 = \_\_\_\_\_ кв. м.

Жилая площадь квартиры - \_\_\_\_\_ кв.м.;

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Краснодар Сити»

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Сигидин А.С.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_

Генеральному директору  
ООО «Краснодар Сити»  
А.С. Сигидину

от \_\_\_\_\_

**СОГЛАСИЕ**  
**на обработку и передачу персональных данных**

Я, \_\_\_\_\_

(далее - Участник долевого строительства),

на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных»

настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника долевого строительства и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных «Участника долевого строительства», и подтверждает, что давая такое согласие, действует своей волей и в своем интересе. При этом, настоящее согласие дается «Застройщику» на нижеперечисленные действия, где последний может хранить и обрабатывать персональные данные как Оператор по обработке персональных данных, в том числе брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается «Участником долевого строительства» для целей заключения с «Застройщиком» настоящего договора, связанным с настоящим договором договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, последующей передачей в собственность «Участника долевого строительства» построенной «Застройщиком» квартиры, государственной регистрацией права собственности «Участника долевого строительства» на квартиру, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении «Участника долевого строительства» или других лиц, предоставления «Участником долевого строительства» информации об оказываемых «Застройщиком» услугах и распространяется на следующую информацию об «Участнике долевого строительства»: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности «Участника долевого строительства», доступная либо известная в любой конкретный момент времени «Застройщику» (далее - Персональные данные) предусмотренная 152 ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора. При этом «Застройщик» хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного действующим законодательством Российской Федерации, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то нормативно-правовыми актами органам государственной власти.

«Участник долевого строительства» согласен с тем, что по его письменному требованию уведомление об уничтожении персональных данных будет вручаться ему (его представителю) по месту нахождения «Застройщика». Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных «Участника долевого строительства», которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными «Участника долевого строительства» с учетом действующего законодательства. Обработка Персональных данных осуществляется «Застройщиком» с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим «Участник долевого строительства» признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей «Застройщику», а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи «Застройщиком» принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, «Застройщик» в праве в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об «Участнике долевого строительства» (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим «Участник долевого строительства» признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований законодательства (Федеральный закон №152-ФЗ от 27.07.2006 г.).

---

(подпись, расшифровка подписи субъекта персональных данных)

## ТИПОВАЯ ФОРМА ЛИТЕР 3

### ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

#### участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Краснодар

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Краснодар Сити», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Сигидина Андрея Сергеевича**, действующего на основании Устава, и

\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях единообразия правового и лексического толкования текста настоящего Договора, Стороны пришли к взаимному соглашению об использовании в тексте настоящего Договора единой дефиниции терминов, используемых как в единственном, так и во множественном числе. Настоящим положением Стороны подтверждают одинаковое их понимание.

1.1. **Договор** – настоящий Договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок 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.

1.3. **Участник долевого строительства** – лицо, выступающее стороной по Договору, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с Договором.

1.4. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 23:43:0201006:236 общей площадью 41237 кв.м, расположенный по ул. Шоссе Нефтяников, 18 в Западном внутригородском округе города Краснодара, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АН 638762 выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 16.03.2015 г..

1.5. **Многоквартирный дом** – «Многэтажная жилая застройка по ул. Шоссе Нефтяников, в г. Краснодаре. Четвертый этап строительства. Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Литер 3», строящийся (создаваемый) Застройщиком на Земельном участке 24-этажный 1-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, предварительно состоящий из 126 (ста двадцати шести) квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования, и содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством, а также помещения общего пользования.

Основные характеристики Многоквартирного дома согласно проектной документации:

- Площадь застройки - 1562,20 кв.м;
- Строительный объем (всего) - 62122,73 м<sup>3</sup>;
- в т.ч. ниже отм. 0,000 - 11280,40 м<sup>3</sup>;
- Общая площадь здания (всего) - 18790,34 кв.м;
- Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) - 9380,85 кв.м;
- Общая площадь квартир (без учета летних помещений) - 4890,48 кв.м.;
- Высота потолка - 2.72 м;
- Этажность здания - 24 этажа.
- Нежилые помещения в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
- Нежилые помещения подземного этажа: автостоянка на 98 машиномест полезной площадью – 2848,56м<sup>2</sup>,



- Нежилые помещения первого этажа полезной площадью – 1016,42 м<sup>2</sup>,
  - Нежилые помещения второго этажа полезной площадью – 1055,59 м<sup>2</sup>,
- Сейсмостойкость - 7.  
Класс энергоэффективности - В «высокий».

1.6. **Объект долевого строительства** – входящие в состав Многоквартирного дома и подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома:

в собственность – жилое помещение;

в общую долевую собственность – часть общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме в размере пропорциональном размеру общей площади жилого помещения.

Основные характеристики жилого помещения согласно проектной документации:

Город Краснодар

Улица Шоссе Нефтяников, 18

Дом – Литер 3;

Этаж – \_\_ (\_\_\_\_\_);

Строительный номер жилого помещения – \_\_ (\_\_\_\_\_);

Жилых комнат – \_\_ (\_\_\_\_\_);

Общая площадь квартиры – \_\_ кв.м. (\_\_\_\_\_) состоит из:

• площади квартиры – \_\_ кв. м. состоит из:

- площадь кухни - \_\_ кв.м.;

- площадь с/у - \_\_ кв.м.;

- площадь коридора - \_\_ кв.м.;

- площадь комнаты - \_\_ кв.м.;

• площади лоджии \_\_ кв.м. \* 0,5 = \_\_ кв. м.

Жилая площадь квартиры - \_\_ кв.м.

В общую приведенную площадь квартиры включается лоджия с коэффициентом 0,5.

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведенных обмеров уполномоченным лицом. Месторасположение и технические параметры объекта на плане создаваемого объекта указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

Высота потолков - 2,7 метра

**Техническое состояние на момент сдачи: без отделки:**

- монолитные железобетонные несущие конструкции стен и перекрытий, и газобетонный блок;
- входная дверь - металлическая;
- окна и балконные двери выполнены из ПВХ профиля, с однокамерным стеклопакетом;
- полы – цементно-песчаная стяжка;
- стены – не оштукатуренные;
- система отопления – радиаторы стальные, с подводкой металлопластиковых труб в конструкции пола;
- система водоснабжения - установка приборов учета горячей и холодной воды без подводки к водоразборным приборам;
- канализация – стояки из пластиковых труб без разводки;
- система электроснабжения - устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита до установочных коробок, без установки арматуры (розеток, выключателей);
- централизованной телефонизацией и внешней антенной (коридорный щит);
- противопожарной системой - сигнализацией.

Внутриквартирные отделочные строительные работы на Объекте долевого строительства Застройщиком не производятся.

1.7. **Проектная декларация** – размещаемый Застройщиком в информационной электронной компьютерной сети общего пользования «Интернет» («Internet») (Проектная декларация, размещенная на официальном сайте Застройщика <http://www.krd-city.ru/>) общедоступный свод информации о Застройщике и проекте строительства.

1.8. **Коммунальные платежи** – платежи, оплачиваемые Участником долевого строительства после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, покрывающие затраты организации, осуществляющей техническую эксплуатацию Многоквартирного дома, на:

все виды ресурсов, получаемых из внешних источников (электроэнергия, тепло, вода), платежи за пользование прочими городскими коммуникациями (водосток, канализация, диспетчерская сеть и так далее);

оплату административного, инженерного и технического персонала; услуг и работ по охране, клинингу помещений и прилегающей территории, вывозу бытовых отходов, прочие услуги сторонних организаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность Многоквартирного дома.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, предметом судебного спора не являются. На момент заключения настоящего Договора права на объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк на основании договора залога имущественных прав №8619/2017/20943/ИП от 05.09.2017г. в обеспечения обязательств по Договору НКЛ №8619/2017/20943 от 05.09.2017г

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

## 3. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – **4 квартал 2019 года.**

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 10 Договора – **в течение 60 дней** после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

3.3. Срок строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию в порядке, предусмотренном п. 6.1.8. настоящего Договора.

## 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**4.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.**

Стоимость одного квадратного метра жилого помещения определяется путем деления Цены договора на общую приведенную площадь, указанную в п.1.6. настоящего Договора.

4.2. В соответствии со статьей 18 Федерального закона № 214-ФЗ денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, расходуются следующим образом:

- средства в размере 85 % (восемьдесят пять процентов) от Цены Договора направляются на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости и расходуются в целях, предусмотренных ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, расходы, связанные с приобретением земельного участка, благоустройство территории, прилегающей к Многоквартирному дому, и другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства);

- средства в размере 15 % (пятнадцать процентов) от Цены Договора направляются на оплату услуг Застройщика и подлежат использованию Застройщиком по своему усмотрению;

- суммы превышения средств, направляемых на оплату услуг Застройщика, над фактическими затратами Застройщика, а также суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его строительство (после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома), считаются прибылью Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1., может быть изменена только по соглашению Сторон в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 25%;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 25%;
- увеличения налогов более чем на 25%;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.4. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по

данным документов, составленных лицом, уполномоченным на осуществление работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.5. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным документов, составленных лицом, уполномоченным на осуществление работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.6. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчетный счет Застройщика, открытый в ПАО Сбербанк, в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, в следующих размерах и в следующем порядке:

- *сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается на расчетный счет Застройщика в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.*

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) Цены Договора признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Факт оплаты Участником долевого строительства Цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении и выписками с расчетного счета Застройщика о зачислении соответствующих денежных сумм.

4.7. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, Участник долевого строительства обязуется производить оплату Коммунальных платежей на счет Застройщика.

4.8. Расчеты между Сторонами по Договору производятся путем перечисления Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в статье 18 Договора.

4.9. Датой внесения Участником долевого строительства платежа в счет выполнения своих обязательств по Договору признается дата поступления денежных средств в предусмотренном размере на расчетный счет Застройщика.

4.10. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, получением технической и иной документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) агентам, производятся за счет Участника долевого строительства.

Возмещение указанных расходов Участником долевого строительства Застройщику производится при условии их надлежащего документального подтверждения, либо если сумма расхода прямо предусмотрена соответствующей правовой нормой.

## **5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

## **6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **6.1. Застройщик обязуется:**

6.1.1. Своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.1.2. Совместно с Участником долевого строительства сдать на государственную регистрацию Договор в установленном законом порядке.

6.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства (создания) им Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

6.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

6.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных п. 1.7. Договора.

6.1.6. Опубликовать изменения, указанные в ст.ст. 6.1.4 и 6.1.5, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

6.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного Договором. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.1.8. 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 в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать письменный ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

6.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям и требованиям настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

6.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.1.11. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога, предусмотренного статьей 13 Договора. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

6.1.12. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае, предусмотренном в п. 4.5. Договора.

## **6.2. Участник долевого строительства обязуется:**

6.2.1. Своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные ст. 4 Договора.

6.2.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого участия к передаче.

6.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

6.2.4. Совместно с Застройщиком сдать на государственную регистрацию Договор в установленном законом порядке.

6.2.5. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.

6.2.6. Самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на Объект долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

6.2.7. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

6.2.8. До момента подписания акта приема-передачи Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных

перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

6.2.8. С момента передачи Объекта 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 на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

## **7. ПРАВА СТОРОН**

### **7.1. Застройщик вправе:**

7.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.1.2. Самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении и дополнении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора.

7.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства и уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

### **7.2. Участник долевого строительства вправе:**

7.2.1. Знакомиться с правоустанавливающей, право подтверждающей документацией по строящемуся (создаваемому) Многоквартирному дому и Объекту долевого строительства.

7.2.2. Получать информацию о решениях органов исполнительной власти, касающихся строительства (создания) Многоквартирного дома, изменениях и дополнениях в правоустанавливающих, право подтверждающих документах, технических решениях, заключения инспектирующих и надзорных органов, других нормативных и ненормативных актов, принятие которых может влиять на исполнение Договора и существо правоотношений Сторон.

7.2.3. Уступить права требования по Договору, в порядке, предусмотренном статьей 12 Договора.

7.2.4. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требований к Проектной декларации.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору в натуре.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа 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.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

## **9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

9.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

9.2. Застройщик гарантирует достижение Объектом долевого строительства указанных в Проектной документации показателей, возможность его эксплуатации на протяжении гарантийного срока, указанного в п. 5.1. Договора, и несет ответственность за отступление от них по действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

9.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, 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 Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства в целом и входящих в него инженерных и других систем, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.7. В случае обнаружения недостатков качества Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков.

Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки; а в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

При отказе Застройщика от составления или подписания акта обнаруженных недостатков, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

9.8. Указанные в настоящей статье Договора гарантии не распространяются на случаи несанкционированного Застройщиком вмешательства Участника в монтажные схемы инженерного оборудования и систем, конструктивные элементы Объекта долевого строительства, случаи преднамеренного или непреднамеренного повреждения Объекта долевого строительства и его составных частей со стороны Участника долевого строительства, третьих лиц, а также на случаи действия непреодолимой силы.

## **10. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

10.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

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

10.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства не позднее предусмотренного п. 3.2. Договора срока.

10.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.п. 7.1.3. Договора.

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.

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

10.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

10.7. С момента передачи объекта Участнику долевого строительства обязанность охраны, оплаты за содержание объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доле), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

## **11. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

11.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

11.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора 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;

- 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.

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

## **12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается только при соблюдении следующих условий:

- согласования условий договора уступки прав требований с Застройщиком;
- надлежащее уведомление Застройщика о заключении договора уступки прав требований с предоставлением копии зарегистрированного договора уступки прав требований.

Одновременно с уступкой прав требований к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

12.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства или новый участник долевого строительства.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

12.4. Расходы, связанные с уступкой Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу, осуществляются за счет собственных средств Участника долевого строительства.

## **13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Объекта земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;
- строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

13.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект незавершенного строительства таковой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

13.3. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 1.4. настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

13.4. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на предоставленный для строительства Объекта земельный участок и строящиеся на этом земельном участке многоквартирные дома.

13.5. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом 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".

13.6. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору участия в долевом строительстве с \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, Лицензии \_\_\_\_\_ от «\_\_» августа 201\_ г.) в соответствии с заключенным Соглашением о намерениях \_\_\_\_\_ на заключение договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенному \_\_\_\_\_ 201\_ г.

13.7. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

13.8. Застройщик довел до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения об \_\_\_\_\_ (далее - "Страховщик").



13.9. Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком.

13.10. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства.

13.11. Участник долевого строительства уведомлен об ограничении (обременении) права на Земельный участок (ипотека по договору ипотеки №8619/2017/20943-и от 14 сентября 2017г.) в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» Сбербанк (ПАО Сбербанк (далее по тексту – Залогодержатель) в порядке обеспечения исполнения обязательств ООО «Краснодар Сити» по кредитному договору № 8619/2017/20943 от 05.09.2017 г. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей) и Залогодержателя.

С момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемым сторонами передаточному акту, право залога, возникшее на основании Закона о долевом строительстве, а также на основании Договора залога имущественных прав № 8619/2017/20943/ИП от 05.09.2017г. и Договора ипотеки №8619/2017/20943-и от 14 сентября 2017г. не распространяется на Объект долевого строительства.

13.12. При полной оплате цены настоящего договора Участником долевого строительства, Застройщик оплачивает ПАО Сбербанк соответствующую часть стоимости, необходимую для исключения объекта долевого строительства из залогового обеспечения.

#### **14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

14.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

14.2. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего договора, Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

14.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

14.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

14.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

14.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

#### **15. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН**

15.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства свободными от каких-либо прав и притязаний третьих лиц, обременении (ограничений), в обеспечение чего обязуется на весь срок действия Договора не совершать действий, направленных на заключение сделок (в том числе и устных) в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами.

15.2. Застройщик гарантирует, что в рамках настоящего Договора действует в соответствии со своими учредительными документами, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и на основании надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов.

15.3. При реализации настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

15.4. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией по строительству Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Объект долевого участия, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные,

конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самого Объекта, так и Многоквартирного дома в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома.

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

15.5. Вне зависимости от степени участия в исполнении Договора привлеченных Застройщиком третьих лиц, ответственность за исполнение своих обязанностей по настоящему Договору перед Участником долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик гарантирует, что специалисты Застройщика и привлекаемые им для исполнения Договора третьи лица имеют подтвержденную в установленном законом порядке квалификацию и опыт, необходимые для надлежащего исполнения Договора.

Застройщик гарантирует, что для выполнения в целях настоящего Договора лицензируемых видов деятельности, либо деятельности, требующей специальных разрешений им будут привлечены третьи лица, обладающие соответствующими лицензиями и разрешениями.

Информация о привлекаемых Застройщиком для достижения целей настоящего Договора третьих лицах является открытой и может быть предоставлена Участнику долевого строительства по его требованию.

15.6. Застройщик гарантирует использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору, исключительно для строительства (создания) им Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в соответствии с положениями Договора.

15.7. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п.1.4. настоящего Договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п.1.4. настоящего Договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры. Построенные объекты инженерной инфраструктуры поступают в общую долевую собственность участников долевого строительства.

15.8. Участник долевого строительства не возражает против присоединения / раздела / изменения границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0201006:236 общей площадью 41237 кв.м., расположенный по ул. Шоссе Нефтяников, 18 в Западном внутригородском округе города Краснодара, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АН 638762 выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 16.03.2015 г., в результате которого границы земельного участка и площадь земельного участка будут изменены.

15.9. Участник долевого строительства не возражает против замены предмета залога, в результате которой заложенным (обремененным) будет вновь образованный земельный участок, отведенный под строительство Многоквартирного жилого дома, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Шоссе Нефтяников, 18.

## **16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ**

16.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Датой государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством признается дата внесения регистрирующим органом в Единый Государственный Реестр Недвижимости (ЕГРН) соответствующей записи.

16.2. Настоящий Договор продолжает свое действие до момента полного выполнения Сторонами своих обязательств.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и передачи Застройщиком документов, предусмотренных п.п. 6.1.11. Договора, необходимых Участнику для регистрации его права собственности на Объект долевого строительства.

Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписании Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Все взаиморасчеты между Сторонами должны быть урегулированы до прекращения действия Договора.

16.3. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в Договоре и действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, последний считается расторгнутым со дня отправления надлежащего уведомления об одностороннем отказе.

16.4. Кроме случаев одностороннего расторжения Договора, предусмотренных его положениями, отношения Сторон могут быть прекращены по их обоюдному согласию.

16.5. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

## **17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

17.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

17.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

17.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

17.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

17.5. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляет заказным письмом в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем договоре либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде, в течение десяти дней со дня изменения.

17.6. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, Застройщику – один экземпляр, Участнику долевого строительства – 1 экземпляр, 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 1 (один) экземпляр для страховщика – ООО «Страховая Инвестиционная Компания».

17.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- План создаваемого объекта – Приложение № 1;
- Согласие на обработку персональных данных – Приложение № 2.

## **18. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО «Краснодар Сити»**

Юридический адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 18.

Почтовый адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 18.

Фактический адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 18

Телефон: 8 (861) 224-06-85, 224-06-92

ИНН 2308150193 КПП 230801001

ОГРН 1082308010685 ОКПО87955526

**Банковские реквизиты:**

Р/с № 40702810030000023853 в Краснодарском отделении № 8619

ПАО Сбербанк г. Краснодар

БИК 040349602

к/с 30101810100000000602

**Участник долевого строительства:**

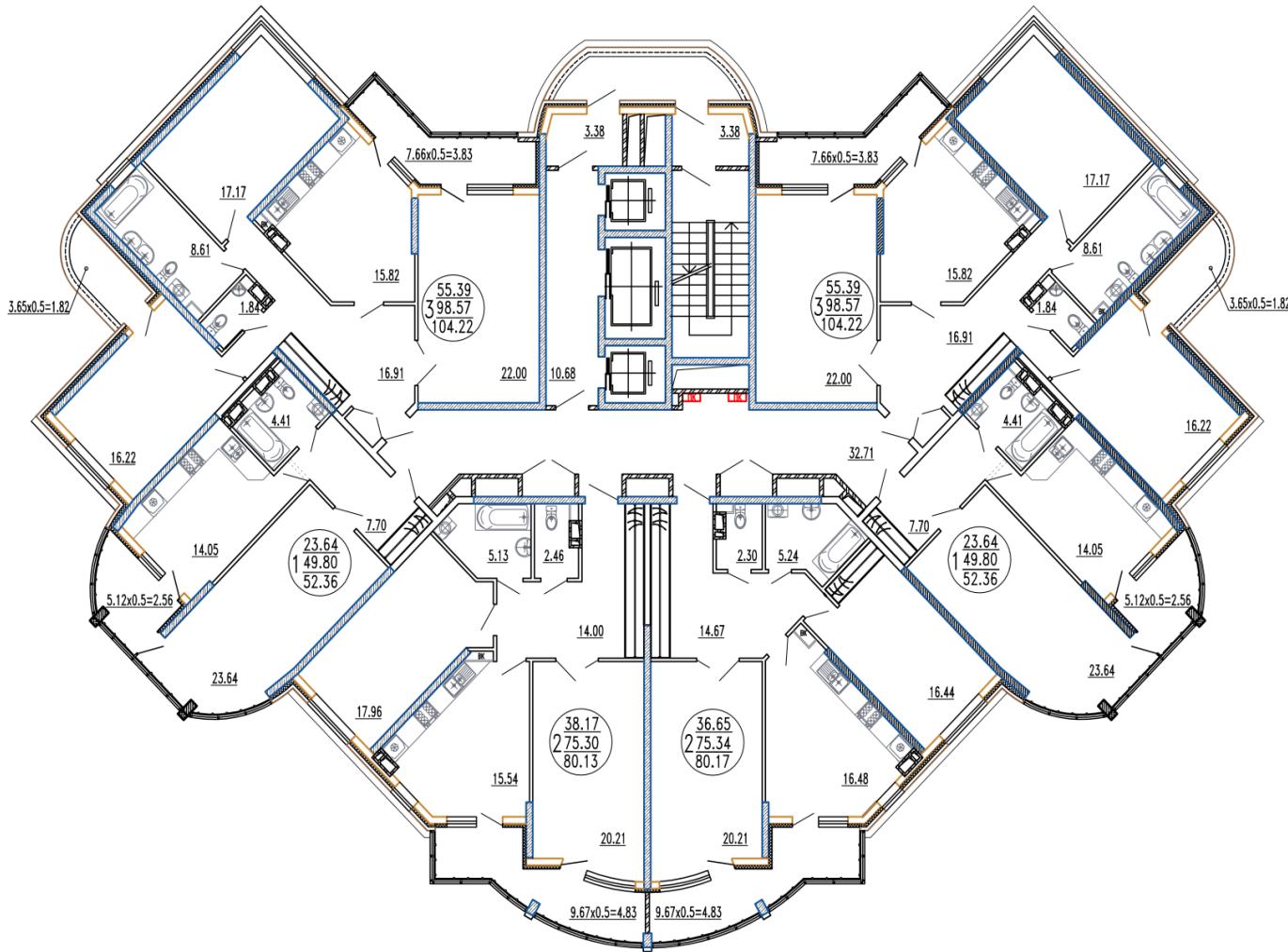
## **ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Генеральный директор**

**А.С. Сигидин**

**Участник долевого строительства:**



Основные характеристики жилого помещения согласно проектной документации:

Город Краснодар

Улица Шоссе Нефтяников, 18

Дом – Литер 3;

Этаж – \_\_\_\_ (\_\_\_\_);

Строительный номер жилого помещения – \_\_\_\_ (\_\_\_\_);

Жилых комнат – \_\_\_\_ (\_\_\_\_);

Общая площадь квартиры – \_\_\_\_ кв.м.

(\_\_\_\_) состоит из:

- площади квартиры – \_\_\_\_ кв. м.

состоит из:

- площадь кухни - \_\_\_\_ кв.м.;
- площадь с/у - \_\_\_\_ кв.м.;
- площадь коридора - \_\_\_\_ кв.м.;
- площадь комнаты - \_\_\_\_ кв.м.;

- площади лоджии \_\_\_\_ кв.м. \* 0,5 = \_\_\_\_ кв. м.

Жилая площадь квартиры - \_\_\_\_ кв.м.;

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Краснодар Сити»

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Сигидин  
 А.С.

Участник долевого строительства:  
 \_\_\_\_\_.

Генеральному директору  
ООО «Краснодар Сити»  
А.С. Сигидину

от \_\_\_\_\_

**СОГЛАСИЕ**  
**на обработку и передачу персональных данных**

Я, \_\_\_\_\_

(далее - Участник долевого строительства),

на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных»

настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника долевого строительства и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных «Участника долевого строительства», и подтверждает, что давая такое согласие, действует своей волей и в своем интересе. При этом, настоящее согласие дается «Застройщику» на нижеперечисленные действия, где последний может хранить и обрабатывать персональные данные как Оператор по обработке персональных данных, в том числе брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается «Участником долевого строительства» для целей заключения с «Застройщиком» настоящего договора, связанным с настоящим договором договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, последующей передачей в собственность «Участника долевого строительства» построенной «Застройщиком» квартиры, государственной регистрацией права собственности «Участника долевого строительства» на квартиру, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении «Участника долевого строительства» или других лиц, предоставления «Участником долевого строительства» информации об оказываемых «Застройщиком» услугах и распространяется на следующую информацию об «Участнике долевого строительства»: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности «Участника долевого строительства», доступная либо известная в любой конкретный момент времени «Застройщику» (далее - Персональные данные) предусмотренная 152 ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора. При этом «Застройщик» хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного действующим законодательством Российской Федерации, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то нормативно-правовыми актами органам государственной власти.

«Участник долевого строительства» согласен с тем, что по его письменному требованию уведомление об уничтожении персональных данных будет вручаться ему (его представителю) по месту нахождения «Застройщика». Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных «Участника долевого строительства», которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными «Участника долевого строительства» с учетом действующего законодательства. Обработка Персональных данных осуществляется «Застройщиком» с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим «Участник долевого строительства» признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей «Застройщику», а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи «Застройщиком» принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, «Застройщик» в праве в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об «Участнике долевого строительства» (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим «Участник долевого строительства» признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований законодательства (Федеральный закон №152-ФЗ от 27.07.2006 г.).

---

(подпись, расшифровка подписи субъекта персональных данных)

## ТИПОВАЯ ФОРМА ЛИТЕР 4

### ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

#### участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Краснодар

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Краснодар Сити», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Сигидина Андрея Сергеевича**, действующего на основании Устава, и

\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях единообразия правового и лексического толкования текста настоящего Договора, Стороны пришли к взаимному соглашению об использовании в тексте настоящего Договора единой дефиниции терминов, используемых как в единственном, так и во множественном числе. Настоящим положением Стороны подтверждают одинаковое их понимание.

1.1. **Договор** – настоящий Договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок 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.

1.3. **Участник долевого строительства** – лицо, выступающее стороной по Договору, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с Договором.

1.4. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 23:43:0201006:236 общей площадью 41237 кв.м, расположенный по ул. Шоссе Нефтяников, 18 в Западном внутригородском округе города Краснодара, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АН 638762 выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 16.03.2015 г..

1.5. **Многоквартирный дом** – «Многоэтажная жилая застройка по ул. Шоссе Нефтяников, в г. Краснодаре. Пятый этап строительства. Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Литер 4», строящийся (создаваемый) Застройщиком на Земельном участке 24-этажный 1-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, предварительно состоящий из 126 (ста двадцати шести) квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования, и содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством, а также помещения общего пользования.

Основные характеристики Многоквартирного дома согласно проектной документации:

- Площадь застройки - 1722,12 кв.м;
- Строительный объем (всего) - 63683,83 м<sup>3</sup>;
- в т.ч. ниже отм. 0,000 - 12841,50 м<sup>3</sup>;
- Общая площадь здания (всего) - 18872,07 кв.м;
- Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) - 9380,85 кв.м;
- Общая площадь квартир (без учета летних помещений) - 4890,48 кв.м.;
- Высота потолка - 2.72 м;
- Этажность здания - 24 этажа.
- Нежилые помещения в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
- Нежилые помещения подземного этажа: автостоянка на 99 машиномест полезной площадью – 2883,67 м<sup>2</sup>,

- Нежилые помещения первого этажа полезной площадью – 1016,42 м<sup>2</sup>,
- Нежилые помещения второго этажа полезной площадью – 1055,59 м<sup>2</sup>,

Сейсмостойкость - 7.

Класс энергоэффективности - В «высокий»

1.6. **Объект долевого строительства** – входящие в состав Многоквартирного дома и подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома:

в собственность – жилое помещение;

в общую долевую собственность – часть общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме в размере пропорциональном размеру общей площади жилого помещения.

Основные характеристики жилого помещения согласно проектной документации:

Город Краснодар

Улица Шоссе Нефтяников, 18

Дом – Литер 4;

Этаж – \_\_ (\_\_\_\_\_);

Строительный номер жилого помещения – \_\_ (\_\_\_\_\_);

Жилых комнат – \_\_ (\_\_\_\_\_);

Общая площадь квартиры – \_\_ кв.м. (\_\_\_\_\_) состоит из:

• площади квартиры – \_\_ кв. м. состоит из:

- площадь кухни - \_\_ кв.м.;

- площадь с/у - \_\_ кв.м.;

- площадь коридора - \_\_ кв.м.;

- площадь комнаты - \_\_ кв.м.;

• площади лоджии \_\_ кв.м. \* 0,5 = \_\_ кв. м.

Жилая площадь квартиры - \_\_ кв.м.

В общую приведенную площадь квартиры включается лоджия с коэффициентом 0,5.

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведенных обмеров уполномоченным лицом. Месторасположение и технические параметры объекта на плане создаваемого объекта указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

Высота потолков - 2,7 метра

**Техническое состояние на момент сдачи: без отделки:**

- монолитные железобетонные несущие конструкции стен и перекрытий, и газобетонный блок;
- входная дверь - металлическая;
- окна и балконные двери выполнены из ПВХ профиля, с однокамерным стеклопакетом;
- полы – цементно-песчаная стяжка;
- стены – не оштукатуренные;
- система отопления – радиаторы стальные, с подводкой металлопластиковых труб в конструкции пола;
- система водоснабжения - установка приборов учета горячей и холодной воды без подводки к водоразборным приборам;
- канализация – стояки из пластиковых труб без разводки;
- система электроснабжения - устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита до установочных коробок, без установки арматуры (розеток, выключателей);
- централизованной телефонизацией и внешней антенной (коридорный щит);
- противопожарной системой - сигнализацией.

Внутриквартирные отделочные строительные работы на Объекте долевого строительства Застройщиком не производятся.

1.7. **Проектная декларация** – размещаемый Застройщиком в информационной электронной компьютерной сети общего пользования «Интернет» («Internet») (Проектная декларация, размещенная на официальном сайте Застройщика <http://www.krd-city.ru/>) общедоступный свод информации о Застройщике и проекте строительства.

1.8. **Коммунальные платежи** – платежи, оплачиваемые Участником долевого строительства после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, покрывающие затраты организации, осуществляющей техническую эксплуатацию Многоквартирного дома, на:

все виды ресурсов, получаемых из внешних источников (электроэнергия, тепло, вода), платежи за пользование прочими городскими коммуникациями (водосток, канализация, диспетчерская сеть и так далее);



оплату административного, инженерного и технического персонала; услуг и работ по охране, клинингу помещений и прилегающей территории, вывозу бытовых отходов, прочие услуги сторонних организаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность Многоквартирного дома.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, предметом судебного спора не являются. На момент заключения настоящего Договора права на объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк на основании договора залога имущественных прав №8619/2017/20943/ИП от 05.09.2017г. в обеспечения обязательств по Договору НКЛ №8619/2017/20943 от 05.09.2017г

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

## 3. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – **4 квартал 2019 года.**

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 10 Договора – **в течение 60 дней** после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

3.3. Срок строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию в порядке, предусмотренном п. 6.1.8. настоящего Договора.

## 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**4.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.**

Стоимость одного квадратного метра жилого помещения определяется путем деления Цены договора на общую приведенную площадь, указанную в п.1.6. настоящего Договора.

4.2. В соответствии со статьей 18 Федерального закона № 214-ФЗ денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, расходуются следующим образом:

- средства в размере 85 % (восемьдесят пять процентов) от Цены Договора направляются на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости и расходуются в целях, предусмотренных ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, расходы, связанные с приобретением земельного участка, благоустройство территории, прилегающей к Многоквартирному дому, и другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства);

- средства в размере 15 % (пятнадцать процентов) от Цены Договора направляются на оплату услуг Застройщика и подлежат использованию Застройщиком по своему усмотрению;

- суммы превышения средств, направляемых на оплату услуг Застройщика, над фактическими затратами Застройщика, а также суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его строительство (после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома), считаются прибылью Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1., может быть изменена только по соглашению Сторон в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 25%;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 25%;
- увеличения налогов более чем на 25%;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.4. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по

данным документов, составленных лицом, уполномоченным на осуществление работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.5. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным документов, составленных лицом, уполномоченным на осуществление работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.6. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчетный счет Застройщика, открытый в ПАО Сбербанк, в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, в следующих размерах и в следующем порядке:

- *сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается на расчетный счет Застройщика в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.*

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) Цены Договора признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Факт оплаты Участником долевого строительства Цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении и выписками с расчетного счета Застройщика о зачислении соответствующих денежных сумм.

4.7. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, Участник долевого строительства обязуется производить оплату Коммунальных платежей на счет Застройщика.

4.8. Расчеты между Сторонами по Договору производятся путем перечисления Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в статье 18 Договора.

4.9. Датой внесения Участником долевого строительства платежа в счет выполнения своих обязательств по Договору признается дата поступления денежных средств в предусмотренном размере на расчетный счет Застройщика.

4.10. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, получением технической и иной документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) агентам, производятся за счет Участника долевого строительства.

Возмещение указанных расходов Участником долевого строительства Застройщику производится при условии их надлежащего документального подтверждения, либо если сумма расхода прямо предусмотрена соответствующей правовой нормой.

## **5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

## **6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **6.1. Застройщик обязуется:**

6.1.1. Своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.1.2. Совместно с Участником долевого строительства сдать на государственную регистрацию Договор в установленном законом порядке.

6.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства (создания) им Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

6.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

6.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных п. 1.7. Договора.

6.1.6. Опубликовать изменения, указанные в ст.ст. 6.1.4 и 6.1.5, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

6.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного Договором. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.1.8. 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 в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать письменный ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

6.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям и требованиям настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

6.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.1.11. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога, предусмотренного статьей 13 Договора. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

6.1.12. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае, предусмотренном в п. 4.5. Договора.

## **6.2. Участник долевого строительства обязуется:**

6.2.1. Своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные ст. 4 Договора.

6.2.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого участия к передаче.

6.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

6.2.4. Совместно с Застройщиком сдать на государственную регистрацию Договор в установленном законом порядке.

6.2.5. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.

6.2.6. Самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на Объект долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

6.2.7. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

6.2.8. До момента подписания акта приема-передачи Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных

перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

6.2.8. С момента передачи Объекта 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 на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

## **7. ПРАВА СТОРОН**

### **7.1. Застройщик вправе:**

7.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.1.2. Самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении и дополнении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора.

7.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства и уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

### **7.2. Участник долевого строительства вправе:**

7.2.1. Знакомиться с правоустанавливающей, право подтверждающей документацией по строящемуся (создаваемому) Многоквартирному дому и Объекту долевого строительства.

7.2.2. Получать информацию о решениях органов исполнительной власти, касающихся строительства (создания) Многоквартирного дома, изменениях и дополнениях в правоустанавливающих, право подтверждающих документах, технических решениях, заключения инспектирующих и надзорных органов, других нормативных и ненормативных актов, принятие которых может влиять на исполнение Договора и существо правоотношений Сторон.

7.2.3. Уступить права требования по Договору, в порядке, предусмотренном статьей 12 Договора.

7.2.4. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требований к Проектной декларации.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору в натуре.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа 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.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

## **9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

9.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

9.2. Застройщик гарантирует достижение Объектом долевого строительства указанных в Проектной документации показателей, возможность его эксплуатации на протяжении гарантийного срока, указанного в п. 5.1. Договора, и несет ответственность за отступление от них по действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

9.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, 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 Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства в целом и входящих в него инженерных и других систем, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.7. В случае обнаружения недостатков качества Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков.

Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки; а в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

При отказе Застройщика от составления или подписания акта обнаруженных недостатков, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

9.8. Указанные в настоящей статье Договора гарантии не распространяются на случаи несанкционированного Застройщиком вмешательства Участника в монтажные схемы инженерного оборудования и систем, конструктивные элементы Объекта долевого строительства, случаи преднамеренного или непреднамеренного повреждения Объекта долевого строительства и его составных частей со стороны Участника долевого строительства, третьих лиц, а также на случаи действия непреодолимой силы.

## **10. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

10.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

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

10.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства не позднее предусмотренного п. 3.2. Договора срока.

10.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.п. 7.1.3. Договора.

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.

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

10.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

10.7. С момента передачи объекта Участнику долевого строительства обязанность охраны, оплаты за содержание объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доле), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

## **11. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

11.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

11.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора 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;

- 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.

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

## **12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается только при соблюдении следующих условий:

- согласования условий договора уступки прав требований с Застройщиком;
- надлежащее уведомление Застройщика о заключении договора уступки прав требований с предоставлением копии зарегистрированного договора уступки прав требований.

Одновременно с уступкой прав требований к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

12.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства или новый участник долевого строительства.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

12.4. Расходы, связанные с уступкой Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу, осуществляются за счет собственных средств Участника долевого строительства.

## **13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Объекта земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;
- строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

13.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект незавершенного строительства таковой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

13.3. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 1.4. настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

13.4. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на предоставленный для строительства Объекта земельный участок и строящиеся на этом земельном участке многоквартирные дома.

13.5. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом 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".

13.6. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору участия в долевом строительстве с \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, Лицензии \_\_\_\_\_ от «\_\_» августа 201\_ г.) в соответствии с заключенным Соглашением о намерениях \_\_\_\_\_ на заключение договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенному \_\_\_\_\_ 201\_ г.

13.7. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

13.8. Застройщик довел до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения об \_\_\_\_\_ (далее - "Страховщик").

13.9. Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком.

13.10. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства.

13.11. Участник долевого строительства уведомлен об ограничении (обременении) права на Земельный участок (ипотека по договору ипотеки №8619/2017/20943-и от 14 сентября 2017г.) в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» Сбербанк (ПАО Сбербанк (далее по тексту – Залогодержатель) в порядке обеспечения исполнения обязательств ООО «Краснодар Сити» по кредитному договору № 8619/2017/20943 от 05.09.2017 г. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей) и Залогодержателя.

С момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемым сторонами передаточному акту, право залога, возникшее на основании Закона о долевом строительстве, а также на основании Договора залога имущественных прав № 8619/2017/20943/ИП от 05.09.2017г. и Договора ипотеки №8619/2017/20943-и от 14 сентября 2017г. не распространяется на Объект долевого строительства.

13.12. При полной оплате цены настоящего договора Участником долевого строительства, Застройщик оплачивает ПАО Сбербанк соответствующую часть стоимости, необходимую для исключения объекта долевого строительства из залогового обеспечения.

#### **14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

14.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

14.2. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего договора, Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

14.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

14.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

14.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

14.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

#### **15. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН**

15.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства свободными от каких-либо прав и притязаний третьих лиц, обременении (ограничений), в обеспечение чего обязуется на весь срок действия Договора не совершать действий, направленных на заключение сделок (в том числе и устных) в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами.

15.2. Застройщик гарантирует, что в рамках настоящего Договора действует в соответствии со своими учредительными документами, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и на основании надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов.

15.3. При реализации настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

15.4. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией по строительству Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Объект долевого участия, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные,



конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самого Объекта, так и Многоквартирного дома в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома.

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

15.5. Вне зависимости от степени участия в исполнении Договора привлеченных Застройщиком третьих лиц, ответственность за исполнение своих обязанностей по настоящему Договору перед Участником долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик гарантирует, что специалисты Застройщика и привлекаемые им для исполнения Договора третьи лица имеют подтвержденную в установленном законом порядке квалификацию и опыт, необходимые для надлежащего исполнения Договора.

Застройщик гарантирует, что для выполнения в целях настоящего Договора лицензируемых видов деятельности, либо деятельности, требующей специальных разрешений им будут привлечены третьи лица, обладающие соответствующими лицензиями и разрешениями.

Информация о привлекаемых Застройщиком для достижения целей настоящего Договора третьих лицах является открытой и может быть предоставлена Участнику долевого строительства по его требованию.

15.6. Застройщик гарантирует использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору, исключительно для строительства (создания) им Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в соответствии с положениями Договора.

15.7. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п.1.4. настоящего Договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п.1.4. настоящего Договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры. Построенные объекты инженерной инфраструктуры поступают в общую долевую собственность участников долевого строительства.

15.8. Участник долевого строительства не возражает против присоединения / раздела / изменения границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0201006:236 общей площадью 41237 кв.м., расположенный по ул. Шоссе Нефтяников, 18 в Западном внутригородском округе города Краснодара, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АН 638762 выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 16.03.2015 г., в результате которого границы земельного участка и площадь земельного участка будут изменены.

15.9. Участник долевого строительства не возражает против замены предмета залога, в результате которой заложенным (обремененным) будет вновь образованный земельный участок, отведенный под строительство Многоквартирного жилого дома, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Шоссе Нефтяников, 18.

## **16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ**

16.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Датой государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством признается дата внесения регистрирующим органом в Единый Государственный Реестр Недвижимости (ЕГРН) соответствующей записи.

16.2. Настоящий Договор продолжает свое действие до момента полного выполнения Сторонами своих обязательств.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и передачи Застройщиком документов, предусмотренных п.п. 6.1.11. Договора, необходимых Участнику для регистрации его права собственности на Объект долевого строительства.

Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписании Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Все взаиморасчеты между Сторонами должны быть урегулированы до прекращения действия Договора.

16.3. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в Договоре и действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, последний считается расторгнутым со дня отправления надлежащего уведомления об одностороннем отказе.

16.4. Кроме случаев одностороннего расторжения Договора, предусмотренных его положениями, отношения Сторон могут быть прекращены по их обоюдному согласию.

16.5. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

## **17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

17.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

17.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

17.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

17.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

17.5. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляет заказным письмом в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем договоре либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде, в течение десяти дней со дня изменения.

17.6. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, Застройщику – один экземпляр, Участнику долевого строительства – 1 экземпляр, 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 1 (один) экземпляр для страховщика – ООО «Страховая Инвестиционная Компания».

17.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- План создаваемого объекта – Приложение № 1;
- Согласие на обработку персональных данных – Приложение № 2.

## **18. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО «Краснодар Сити»**

Юридический адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 18.

Почтовый адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 18.

Фактический адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 18

Телефон: 8 (861) 224-06-85, 224-06-92

ИНН 2308150193 КПП 230801001

ОГРН 1082308010685 ОКПО87955526

**Банковские реквизиты:**

Р/с № 40702810030000023854 в Краснодарском отделении № 8619

**ПАО Сбербанк г. Краснодар**

БИК 040349602

к/с 30101810100000000602

**Участник долевого строительства:**

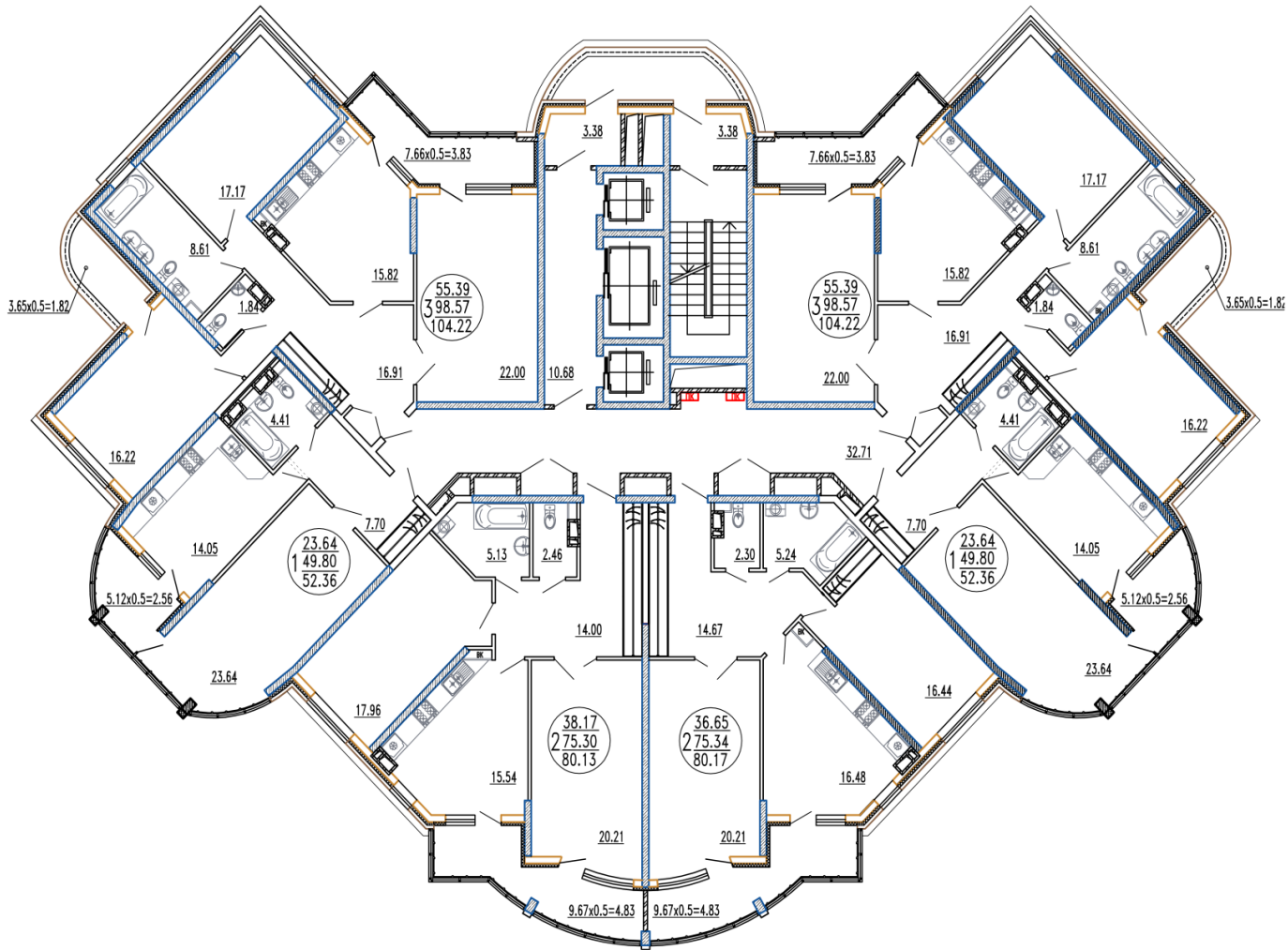
**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Генеральный директор**

**А.С. Сигидин**

**Участник долевого строительства:**



Основные характеристики жилого помещения согласно проектной документации:

Город Краснодар

Улица Шоссе Нефтяников, 18

Дом – Литер 4;

Этаж – \_\_\_\_ (\_\_\_\_);

Строительный номер жилого помещения – \_\_\_\_ (\_\_\_\_);

Жилых комнат – \_\_\_\_ (\_\_\_\_);

Общая площадь квартиры – \_\_\_\_ кв.м.

(\_\_\_\_) состоит из:

- площади квартиры – \_\_\_\_ кв. м.

состоит из:

- площадь кухни - \_\_\_\_ кв.м.;
- площадь с/у - \_\_\_\_ кв.м.;
- площадь коридора - \_\_\_\_ кв.м.;
- площадь комнаты - \_\_\_\_ кв.м.;

• площади лоджии \_\_\_\_ кв.м. \* 0,5 = \_\_\_\_ кв. м.

Жилая площадь квартиры - \_\_\_\_ кв.м.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Краснодар Сити»

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Сигидин А.С.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_

Генеральному директору  
ООО «Краснодар Сити»  
А.С. Сигидину

от \_\_\_\_\_

**СОГЛАСИЕ**  
**на обработку и передачу персональных данных**

Я, \_\_\_\_\_

(далее - Участник долевого строительства),

на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных»

настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника долевого строительства и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных «Участника долевого строительства», и подтверждает, что давая такое согласие, действует своей волей и в своем интересе. При этом, настоящее согласие дается «Застройщику» на нижеперечисленные действия, где последний может хранить и обрабатывать персональные данные как Оператор по обработке персональных данных, в том числе брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается «Участником долевого строительства» для целей заключения с «Застройщиком» настоящего договора, связанным с настоящим договором договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, последующей передачей в собственность «Участника долевого строительства» построенной «Застройщиком» квартиры, государственной регистрацией права собственности «Участника долевого строительства» на квартиру, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении «Участника долевого строительства» или других лиц, предоставления «Участником долевого строительства» информации об оказываемых «Застройщиком» услугах и распространяется на следующую информацию об «Участнике долевого строительства»: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности «Участника долевого строительства», доступная либо известная в любой конкретный момент времени «Застройщику» (далее - Персональные данные) предусмотренная 152 ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора. При этом «Застройщик» хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного действующим законодательством Российской Федерации, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то нормативно-правовыми актами органам государственной власти.

«Участник долевого строительства» согласен с тем, что по его письменному требованию уведомление об уничтожении персональных данных будет вручаться ему (его представителю) по месту нахождения «Застройщика». Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных «Участника долевого строительства», которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными «Участника долевого строительства» с учетом действующего законодательства. Обработка Персональных данных осуществляется «Застройщиком» с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим «Участник долевого строительства» признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей «Застройщику», а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи «Застройщиком» принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, «Застройщик» в праве в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об «Участнике долевого строительства» (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим «Участник долевого строительства» признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований законодательства (Федеральный закон №152-ФЗ от 27.07.2006 г.).

---

(подпись, расшифровка подписи субъекта персональных данных)

## ТИПОВАЯ ФОРМА ЛИТЕР 7

### ДОГОВОР № 07\_\_\_ ФЛ

#### участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Краснодар

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Краснодар Сити», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Сигидина Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях единообразия правового и лексического толкования текста настоящего Договора, Стороны пришли к взаимному соглашению об использовании в тексте настоящего Договора единой дефиниции терминов, используемых как в единственном, так и во множественном числе. Настоящим положением Стороны подтверждают одинаковое их понимание.

1.1. **Договор** – настоящий Договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок 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.

1.3. **Участник долевого строительства** – лицо, выступающее стороной по Договору, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с Договором.

1.4. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 23:43:0201006:236 общей площадью 41237 кв.м, расположенный по ул. Шоссе Нефтяников, 18 в Западном внутригородском округе города Краснодара, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АН 638762 выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 16.03.2015 г..

1.5. **Многоквартирный дом** – «Многоэтажная жилая застройка по ул. Шоссе Нефтяников, в г. Краснодаре. Третий этап строительства. Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Литер 7», строящийся (создаваемый) Застройщиком на Земельном участке 17-этажный 1-секционный жилой дом со встроенными помещениями, предварительно состоящий из 166 (ста шестидесяти шести) квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования, и содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством, а также помещения общего пользования.

Основные характеристики Многоквартирного дома согласно проектной документации:

- Площадь застройки - 812,2 кв.м;
- Строительный объем (всего) - 41331,2 м<sup>3</sup>;
- в т.ч. ниже отм. 0,000 - 2482,9 м<sup>3</sup>;
- Общая площадь здания (всего) - 12628,7 кв.м;
- Общая площадь квартир (с учетом летних помещений) - 8667,7 кв.м;
- Общая площадь квартир (без учета летних помещений) - 8095,2 кв.м.;
- Высота потолка – 2,70 м;
- Этажность здания - 17 этажей.
- Нежилые помещения в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества: Встроенные помещения цокольного этажа – 572,5 кв.м., Помещения первого этажа для групп кратковременного пребывания детей – 242,75 м<sup>2</sup>
- Нежилые помещения в многоквартирном доме, входящих в состав общего имущества: Нежилые помещения цокольного этажа – 270,95 кв.м.
- Сейсмостойкость - 7.

Класс энергоэффективности - В «высокий».

1.6. **Объект долевого строительства** – входящие в состав Многоквартирного дома и подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома:

в собственность – жилое помещение;

в общую долевую собственность – часть общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме в размере пропорциональном размеру общей площади жилого помещения.

Основные характеристики жилого помещения согласно проектной документации:

Город Краснодар

Улица Шоссе Нефтяников, 18

Дом – Литер 7;

Этаж – \_\_\_ (\_\_\_\_\_);

Строительный номер жилого помещения – \_\_\_ (\_\_\_\_\_);

Жилых комнат – \_\_\_ (\_\_\_\_\_комнатная);

Общая площадь квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м. (\_\_\_\_\_) состоит из:

• площади квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м. состоит из:

- площадь кухни – \_\_\_\_\_ кв.м.;

- площадь с/у \_\_\_\_\_ кв.м.;

- площадь коридора – \_\_\_\_\_ кв.м.;

- площадь комнаты – \_\_\_\_\_ кв.м.;

• площади лоджии \_\_\_\_\_ кв.м. \* 0,5 = \_\_\_\_\_ кв. м.

Жилая площадь квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м.

В общую площадь квартиры включается лоджия с коэффициентом 0,5.

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведенных обмеров уполномоченным лицом. Месторасположение и технические параметры объекта на плане создаваемого объекта указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

Высота потолков - 2,7 метра

**Техническое состояние на момент сдачи: без отделки:**

- монолитные железобетонные несущие конструкции стен и перекрытий, и газобетонный блок;
- входная дверь - металлическая;
- окна и балконные двери выполнены из ПВХ профиля, с однокамерным стеклопакетом;
- полы – цементно-песчаная стяжка; стены – не оштукатуренные;
- затирка швов и электромонтажных штраб по перегородкам;
- система отопления – радиаторы стальные, с подводкой металлопластиковых труб в конструкции пола;
- система водоснабжения - установка приборов учета горячей и холодной воды без подводки к водоразборным приборам;
- канализация – стояки из пластиковых труб без подводки к приборам;
- система электроснабжения - устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита без установки арматуры (розеток, выключателей);
- централизованной телефонизацией и внешней антенной (коридорный щит);
- противопожарной системой - сигнализацией.

Внутриквартирные отделочные строительные работы на Объекте долевого строительства Застройщиком не производятся.

1.7. **Проектная декларация** – размещаемый Застройщиком в информационной электронной компьютерной сети общего пользования «Интернет» («Internet») (Проектная декларация, размещенная на официальном сайте Застройщика <http://www.krd-city.ru/>) общедоступный свод информации о Застройщике и проекте строительства.

1.8. **Коммунальные платежи** – платежи, оплачиваемые Участником долевого строительства после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, покрывающие затраты организации, осуществляющей техническую эксплуатацию Многоквартирного дома, на:

все виды ресурсов, получаемых из внешних источников (электроэнергия, тепло, вода), платежи за пользование прочими городскими коммуникациями (водосток, канализация, диспетчерская сеть и так далее);

оплату административного, инженерного и технического персонала; услуг и работ по охране, клинингу помещений и прилегающей территории, вывозу бытовых отходов, прочие услуги сторонних организаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность Многоквартирного дома.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, предметом судебного спора не являются. На момент заключения настоящего Договора права на объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк на основании договора залога имущественных прав №8619/2017/20943/ИП от 05.09.2017г. в обеспечения обязательств по Договору НКЛ №8619/2017/20943 от 05.09.2017г

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

## 3. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – **четвертый квартал 2018 года**

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 10 Договора – **в течение 60 дней** после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

3.3. Срок строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию в порядке, предусмотренном п. 6.1.8. настоящего Договора.

## 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**4.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей.**

Стоимость одного квадратного метра жилого помещения определяется путем деления Цены договора на общую площадь, указанную в п.1.6. настоящего Договора.

4.2. В соответствии со статьей 18 Федерального закона № 214-ФЗ денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, расходуются следующим образом:

- средства в размере 85 % (восемьдесят пять процентов) от Цены Договора направляются на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости и расходуются в целях, предусмотренных ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, расходы, связанные с приобретением земельного участка, благоустройство территории, прилегающей к Многоквартирному дому, и другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства);

- средства в размере 15 % (пятнадцать процентов) от Цены Договора направляются на оплату услуг Застройщика и подлежат использованию Застройщиком по своему усмотрению;

- суммы превышения средств, направляемых на оплату услуг Застройщика, над фактическими затратами Застройщика, а также суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его строительство (после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома), считаются прибылью Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1., может быть изменена только по соглашению Сторон в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.4. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным документов, составленных лицом, уполномоченным на осуществление работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.5. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по



данным документов, составленных лицом, уполномоченным на осуществление работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.6. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчетный счет Застройщика, открытый в ПАО Сбербанк, в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, в следующих размерах и в следующем порядке:

- *сумма в размере составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается на расчетный счет Застройщика в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.*

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) Цены Договора признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Факт оплаты Участником долевого строительства Цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении и выписками с расчетного счета Застройщика о зачислении соответствующих денежных сумм.

4.7. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, Участник долевого строительства обязуется производить оплату Коммунальных платежей на счет Застройщика.

4.8. Расчеты между Сторонами по Договору производятся путем перечисления Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в статье 18 Договора.

4.9. Датой внесения Участником долевого строительства платежа в счет выполнения своих обязательств по Договору признается дата поступления денежных средств в предусмотренном размере на расчетный счет Застройщика.

4.10. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, получением технической и иной документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) агентам, производятся за счет Участника долевого строительства.

Возмещение указанных расходов Участником долевого строительства Застройщику производится при условии их надлежащего документального подтверждения, либо если сумма расхода прямо предусмотрена соответствующей правовой нормой.

4.11. Стороны согласовали возможность проведения расчётов между Сторонами путём зачёта встречных односторонних требований или иным законным путем.

## **5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

## **6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **6.1. Застройщик обязуется:**

6.1.1. Своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.1.2. Совместно с Участником долевого строительства сдать на государственную регистрацию Договор в установленном законом порядке.

6.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства (создания) им Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

6.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

6.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных п. 1.7. Договора.

6.1.6. Опубликовать изменения, указанные в ст.ст. 6.1.4 и 6.1.5, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

6.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного Договором. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.1.8. 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 в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать письменный ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

6.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям и требованиям настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

6.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.1.11. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога, предусмотренного статьей 13 Договора. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

6.1.12. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае, предусмотренном в п. 4.5. Договора.

## **6.2. Участник долевого строительства обязуется:**

6.2.1. Своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные ст. 4 Договора.

6.2.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого участия к передаче.

6.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

6.2.4. Совместно с Застройщиком сдать на государственную регистрацию Договор в установленном законом порядке.

6.2.5. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.

6.2.6. Самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на Объект долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

6.2.7. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

6.2.8. До момента подписания акта приема-передачи Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и

сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

6.2.8. С момента передачи Объекта 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 на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

## **7. ПРАВА СТОРОН**

### **7.1. Застройщик вправе:**

7.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.1.2. Самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении и дополнении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора.

7.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства и уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

### **7.2. Участник долевого строительства вправе:**

7.2.1. Знакомиться с правоустанавливающей, право подтверждающей документацией по строящемуся (создаваемому) Многоквартирному дому и Объекту долевого строительства.

7.2.2. Получать информацию о решениях органов исполнительной власти, касающихся строительства (создания) Многоквартирного дома, изменениях и дополнениях в правоустанавливающих, право подтверждающих документах, технических решениях, заключения инспектирующих и надзорных органов, других нормативных и ненормативных актов, принятие которых может влиять на исполнение Договора и существо правоотношений Сторон.

7.2.3. Уступить права требования по Договору, в порядке, предусмотренном статьей 12 Договора.

7.2.4. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требований к Проектной декларации.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору в натуре.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа 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.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

## **9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

9.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

9.2. Застройщик гарантирует достижение Объектом долевого строительства указанных в Проектной документации показателей, возможность его эксплуатации на протяжении гарантийного срока, указанного в п. 5.1. Договора, и несет ответственность за отступление от них по действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

9.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, 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 Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства в целом и входящих в него инженерных и других систем, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9.7. В случае обнаружения недостатков качества Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков.

Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки; а в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

При отказе Застройщика от составления или подписания акта обнаруженных недостатков, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

9.8. Указанные в настоящей статье Договора гарантии не распространяются на случаи несанкционированного Застройщиком вмешательства Участника в монтажные схемы инженерного оборудования и систем, конструктивные элементы Объекта долевого строительства, случаи преднамеренного или непреднамеренного повреждения Объекта долевого строительства и его составных частей со стороны Участника долевого строительства, третьих лиц, а также на случаи действия непреодолимой силы.

## **10. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

10.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

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

10.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства не позднее предусмотренного п. 3.2. Договора срока.

10.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.п. 7.1.3. Договора.

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.

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

10.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

10.7. С момента передачи объекта Участнику долевого строительства обязанность охраны, оплаты за содержание объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доле), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

## **11. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

11.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

11.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора 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;

- 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.

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

## **12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается только при соблюдении следующих условий:

- согласования условий договора уступки прав требований с Застройщиком;
- надлежащее уведомление Застройщика о заключении договора уступки прав требований с предоставлением копии зарегистрированного.

Одновременно с уступкой прав требований к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

12.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства или новый участник долевого строительства.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

12.4. Расходы, связанные с уступкой Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу, осуществляются за счет собственных средств Участника долевого строительства.

## **13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Объекта земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;
- строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

13.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект незавершенного строительства таковой считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

13.3. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 1.4. настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

13.4. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на предоставленный для строительства Объекта земельный участок и строящиеся на этом земельном участке многоквартирные дома.

13.5. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом 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".

13.6. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору участия в долевом строительстве с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ИНН 7743014574, лицензия СИ № 3492) в соответствии с заключенным Генеральным договором № ГОЗ-77-6106/17 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 18.04.2017 г.

13.7. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

13.8. Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства условия страхования, а также сведения об ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ИНН 7743014574, лицензия СИ № 3492) (далее - "Страховщик").

13.9. Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком.

13.10. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства.

13.11. Участник долевого строительства уведомлен об ограничении (обременении) права на Земельный участок (ипотека по договору ипотеки №8619/2017/20943-и от 14 сентября 2017г.) в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» Сбербанк (ПАО Сбербанк (далее по тексту – Залогодержатель) в порядке обеспечения исполнения обязательств ООО «Краснодар Сити» по кредитному договору № 8619/2017/20943 от 05.09.2017 г. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей) и Залогодержателя.

С момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемым сторонами передаточному акту, право залога, возникшее на основании Закона о долевом строительстве, а также на основании Договора залога имущественных прав № 8619/2017/20943/ИП от 05.09.2017г. и Договора ипотеки №8619/2017/20943-и от 14 сентября 2017г. не распространяется на Объект долевого строительства.

13.12. При полной оплате цены настоящего договора Участником долевого строительства, Застройщик оплачивает ПАО Сбербанк соответствующую часть стоимости, необходимую для исключения объекта долевого строительства из залогового обеспечения.

#### **14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

14.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

14.2. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего договора, Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

14.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

14.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

14.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

14.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

#### **15. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН**

15.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства свободными от каких-либо прав и притязаний третьих лиц, обременении (ограничений), в обеспечение чего обязуется на весь срок действия Договора не совершать действий, направленных на заключение сделок (в том числе и устных) в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами.

15.2. Застройщик гарантирует, что в рамках настоящего Договора действует в соответствии со своими учредительными документами, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и на основании надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов.

15.3. При реализации настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

15.4. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией по строительству Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах

Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Объект долевого участия, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самого Объекта, так и Многоквартирного дома в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома.

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

15.5. Вне зависимости от степени участия в исполнении Договора привлеченных Застройщиком третьих лиц, ответственность за исполнение своих обязанностей по настоящему Договору перед Участником долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик гарантирует, что специалисты Застройщика и привлекаемые им для исполнения Договора третьи лица имеют подтвержденную в установленном законом порядке квалификацию и опыт, необходимые для надлежащего исполнения Договора.

Застройщик гарантирует, что для выполнения в целях настоящего Договора лицензируемых видов деятельности, либо деятельности, требующей специальных разрешений им будут привлечены третьи лица, обладающие соответствующими лицензиями и разрешениями.

Информация о привлекаемых Застройщиком для достижения целей настоящего Договора третьих лицах является открытой и может быть предоставлена Участнику долевого строительства по его требованию.

15.6. Застройщик гарантирует использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору, исключительно для строительства (создания) им Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в соответствии с положениями Договора.

15.7. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п.1.4. настоящего Договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п.1.4. настоящего Договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры. Построенные объекты инженерной инфраструктуры поступают в общую долевую собственность участников долевого строительства.

15.8. Участник долевого строительства не возражает против присоединения / раздела / изменения границ земельного участка с кадастровым номером 23:43:0201006:236 общей площадью 41237 кв.м., расположенный по ул. Шоссе Нефтяников, 18 в Западном внутригородском округе города Краснодара, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АН 638762 выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 16.03.2015 г., в результате которого границы земельного участка и площадь земельного участка будут изменены.

15.9. Участник долевого строительства не возражает против замены предмета залога, в результате которой заложенным (обремененным) будет вновь образованный земельный участок, отведенный под строительство Многоквартирного жилого дома, расположенный по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Шоссе Нефтяников, 18.

## **16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ**

16.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Датой государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством признается дата внесения регистрирующим органом в Единый Государственный Реестр Недвижимости (ЕГРН) соответствующей записи.

16.2. Настоящий Договор продолжает свое действие до момента полного выполнения Сторонами своих обязательств.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и передачи Застройщиком документов, предусмотренных п.п. 6.1.11. Договора, необходимых Участнику для регистрации его права собственности на Объект долевого строительства.

Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписании Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.



Все взаиморасчеты между Сторонами должны быть урегулированы до прекращения действия Договора.

16.3. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в Договоре и действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, последний считается расторгнутым со дня отправления надлежащего уведомления об одностороннем отказе.

16.4. Кроме случаев одностороннего расторжения Договора, предусмотренных его положениями, отношения Сторон могут быть прекращены по их обоюдному согласию.

16.5. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

### **17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

17.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

17.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

17.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

17.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

17.5. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляет заказным письмом в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем договоре либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде, в течение десяти дней со дня изменения.

17.6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, Застройщику – один экземпляр, Участнику долевого строительства – один экземпляр и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

17.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- План создаваемого объекта – Приложение № 1;
- Согласие на обработку персональных данных – Приложение № 2

### **18. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО «Краснодар Сити»**

Юридический адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 18.

Почтовый адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 18

Фактический адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 18

Телефон: 8 (861) 224-06-85, 224-06-92

ИНН 2308150193 КПП 230801001

ОГРН 1082308010685 ОКПО 87955526

Банковские реквизиты:

Р/с № 40702810630000023855 в Краснодарском отделении № 8619

ПАО Сбербанк г. Краснодар

БИК 040349602

к/с 30101810100000000602

**Участник долевого строительства:**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

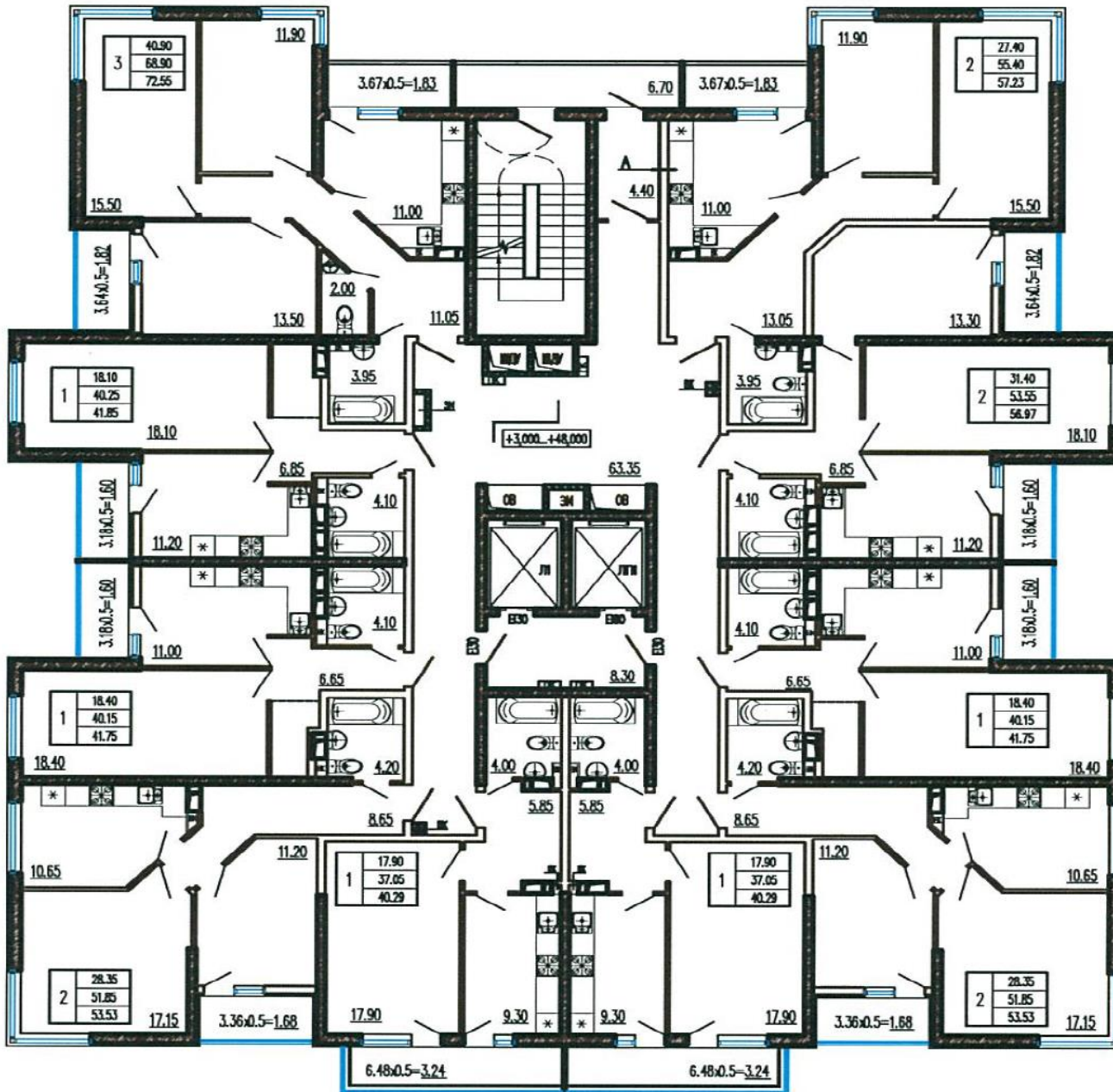
**Застройщик:**

**Генеральный директор**

**А.С. Сигидин**

**Участник долевого строительства:**

**Приложение № 1 к Договору участия  
в долевом строительстве № 07 \_\_\_\_\_ ФЛ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 года.**



Основные характеристики жилого помещения согласно проектной документации:  
 Город Краснодар  
 Улица Шоссе Нефтяников, 18  
 Дом – Литер 7;  
 Этаж – \_\_\_\_\_;  
 Строительный номер жилого помещения – \_\_\_\_\_;  
 Жилых комнат – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ комнатная);  
 Общая площадь квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м.  
 (\_\_\_\_\_) состоит из:  
 площади квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м. состоит из:  
 - площадь кухни – \_\_\_\_\_ кв.м.;  
 - площадь с/у \_\_\_\_\_ кв.м.;  
 - площадь коридора – \_\_\_\_\_ кв.м.;  
 - площадь комнаты – \_\_\_\_\_ кв.м.;  
 площади лоджии \_\_\_\_\_ кв.м. \* 0,5 = \_\_\_\_\_ кв. м.  
 Жилая площадь квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м.  
 В общую площадь квартиры включается лоджия с коэффициентом 0,5.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**  
 Застройщик: ООО «Краснодар Сити»

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Сигидин А.С.

Участник долевого строительства:  
 \_\_\_\_\_

**Генеральный директор  
ООО «Краснодар Сити»  
А.С. Сигидин**

**от**  
зарегистрированного по адресу г. Краснодар,  
ул.

**СОГЛАСИЕ  
на обработку и передачу персональных данных**

Я, \_\_\_\_\_, (далее - Участник долевого строительства), на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника долевого строительства и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных «Участника долевого строительства», и подтверждает, что давая такое согласие, действует своей волей и в своем интересе. При этом, настоящее согласие дается «Застройщику» на нижеперечисленные действия, где последний может хранить и обрабатывать персональные данные как Оператор по обработке персональных данных, в том числе брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается «Участником долевого строительства» для целей заключения с «Застройщиком» настоящего договора, связанным с настоящим договором страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, последующей передачей в собственность «Участника долевого строительства» построенной «Застройщиком» квартиры, государственной регистрацией права собственности «Участника долевого строительства» на квартиру, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении «Участника долевого строительства» или других лиц, предоставления «Участником долевого строительства» информации об оказываемых «Застройщиком» услугах и распространяется на следующую информацию об «Участнике долевого строительства»: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности «Участника долевого строительства», доступная либо известная в любой конкретный момент времени «Застройщику» (далее - Персональные данные) предусмотренная 152 ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора. При этом «Застройщик» хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного действующим законодательством Российской Федерации, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то нормативно-правовыми актами органам государственной власти.

«Участник долевого строительства» согласен с тем, что по его письменному требованию уведомление об уничтожении персональных данных будет вручаться ему (его представителю) по месту нахождения «Застройщика». Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных «Участника долевого строительства», которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными «Участника долевого строительства» с учетом действующего законодательства. Обработка Персональных данных осуществляется «Застройщиком» с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим «Участник долевого строительства» признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей «Застройщику», а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи «Застройщиком» принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, «Застройщик» в праве в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об «Участнике долевого строительства» (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим «Участник долевого строительства» признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований законодательства (Федеральный закон №152-ФЗ от 27.07.2006 г.).

---

(подпись, расшифровка подписи субъекта персональных данных)