

Договор участия в долевом строительстве

№ Д101/Л___/ПД___/ЭТ___/УНК___/20___

Город Краснодар

«___» _____ 20___ года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУБАНЬАЛЬЯНСПРОЕКТ» (ИНН 2312312810/ОГРН 1222300046319), именуемое в дальнейшем "Застройщик" в лице Генерального директора Гуккаева Сослана Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гр. РФ _____, _____ г.р., пол: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой Стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – "Договор") о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. **«Застройщик»** – юридическое лицо, осуществляющее строительство **«Многоэтажная жилая застройка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ. 1 этап освоения в соответствии с КРТ» На земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0143021:80951, 1 этап строительства»** и владеющее на праве собственности земельным участком площадью 23 645 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), кадастровый номер: 23:43:0143021:80951, расположенным по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар г.о., г Краснодар**, 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 жилого дома (домов) и входящих в его состав иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство № 23-43-60-2025 от 26.03.2025 года.

1.1.2. **«Участник долевого строительства»** – физическое (или юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства **«Многоквартирного жилого дома»**, на условиях Договора.

1.1.3. **«Многоквартирный жилой дом»** – **«Многоэтажная жилая застройка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ. 1 этап освоения в соответствии с КРТ» На земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0143021:80951, 1 этап строительства»** на земельном участке площадью 23 645 кв.м, с кадастровым номером: 23:43:0143021:80951, строительство которых осуществляет **«Застройщик»** с привлечением денежных средств **«Участника долевого строительства»**.

1.1.4. **Квартира** – объект долевого строительства, подлежащий передаче **«Участнику долевого строительства»** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **«Многоквартирного жилого дома»**.

1.1.5. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче **«Участнику долевого строительства»** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **«Многоквартирного жилого дома»** и входящие в состав указанного **«Многоквартирного жилого дома»**, создаваемое также с привлечением денежных средств **«Участника долевого строительства»**.

1.1.6. **Земельный участок** – земельный участок, на котором **«Застройщик»** осуществляет строительство **«Многоквартирного жилого дома»**. Земельный участок принадлежит **«Застройщику»** на праве собственности.

1.1.7. **Проектная площадь** (далее - площадь) – площадь, определенная в проектной документации **«Многоквартирного жилого дома»**, с учетом площади балкона и лоджии.

1.1.8. **Фактическая площадь** – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

1.1.9. **Разрешение на ввод «Многоквартирного жилого дома» в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства **«Многоквартирного жилого дома»** в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного **«Многоквартирного жилого дома»** градостроительному плану земельного участка, проектной документации.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральном законом Российской Федерации 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 по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0143021:80951 принадлежит «Застройщику» на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельных участков № 6/н от 23.01.2024 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 28.02.2025 года сделана запись регистрации № 23:43:0143021:80951-23/226/2025-1.

2.3. «Застройщик» действует на основании Разрешения на строительство № 23-43-60-2025 от 26.03.2025 года, выданным Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

2.4. Проектная декларация (включает в себя информацию о «Застройщике» и информацию о проекте строительства) размещена «Застройщиком» в единой информационной системе жилищного строительства на официальном сайте <https://наш.дом.рф>.

2.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТА

3.1. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Многоквартирный жилой дом», указанный в пункте 1.1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод «Многоквартирного жилого дома» в эксплуатацию и передать в предусмотренный Договором срок «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства», в том числе «Квартиру», в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложением № 1 «План этажа Объекта долевого строительства. Техническое описание Объекта», а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять «Объект долевого строительства» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома».

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у «Участника долевого строительства» возникает право собственности на «Объект долевого строительства», имеющий следующие характеристики:

№	Условный номер квартиры (УНК)	Назначение	Площадь, кв.м. с учетом балконов и лоджий	Литер	Подъезд	Этаж	Количество комнат	Наличие балкона/лоджии
1								

3.3. Площадь, адрес, фактический номер «Объекта долевого строительства» будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.4. Разрешение на строительство № 23-43-60-2025 от 26.03.2025 года. Срок действия Разрешения на строительство – 26.03.2030 года. Реализация проекта строительства (получение разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома» – 1-й квартал 2030 года, но не позднее 26.03.2030 года.

3.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома» при условии выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать «Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства» в течение 6 (шести) месяцев, но не ранее даты получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома». При этом допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательства по передаче «Объекта долевого строительства».

3.6. «Объекта долевого строительства» строится за счет кредитных средств по кредитному договору № 520B01CXMMF от «19» августа 2025 года заключенному между «Застройщиком» и ПАО СБЕРБАНК.

3.7. Земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0143021:80951 и имущественные права находятся в залоге у ПАО СБЕРБАНК по договору залога имущественных прав № ИП01_520B01CXMMF от «19» августа 2025 года, по договору ипотеки № ДИ01_520B1CX4MF_520B01CXMMF от «20» августа 2025 года, заключенным между «Застройщиком» и ПАО СБЕРБАНК.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» для строительства «Объекта долевого строительства», который определен на момент заключения настоящего Договора и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек с учетом балконов и лоджий, НДС не облагается.

Стороны установили, что окончательная стоимость (цена) **«Объекта долевого строительства»** будет определена и оплачена в соответствии с пунктами 4.7 - 4.9. настоящего Договора.

4.2. Цена Договора должна быть выплачена **«Участником долевого строительства»** в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением №2 **«График платежей»**, являющимся неотъемлемой частью Договора. Цена Договора подлежит уплате не ранее государственной регистрации настоящего договора.

Если иное не предусмотрено **«Графиком платежей»**, **«Участник долевого строительства»** производит оплату цены Договора в срок, не превышающий 3 (три) рабочих дня с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. **«Участник долевого строительства»** вносит денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в единственном уполномоченном банке (эскроу-агенте), который предоставил целевой кредит **«Застройщику»**, а именно: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее – **«Уполномоченный банк»**).

«Участник долевого строительства» обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета **«Участника долевого строительства»** (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления **«Застройщику»** (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Сведения об уполномоченном банке по настоящему Договору (эскроу-агент):

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

Почтовый адрес: 350000 г. Краснодар, ул. Красноармейская, 34

Реквизиты: БИК 040349602, корр/счет 30101810100000000602

ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОГРН 1027700132195

Телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

Бенефициар: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУБАНЬАЛЬЯНСПРОЕКТ»

Юридический адрес: 350910, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г Краснодар, тер.

Пашковский жилой массив, ул им. Фадеева, дом 214, помещение 46,

ИНН 2312312810 КПП 231201001 ОГРН 1222300046319 р/с 40702810130000049407, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8619 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810100000000602 БИК 040349602

Депонент «Участником долевого строительства»: _____.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата по ДДУ № Д101/Л_/ПД_/ЭТ_/УНК_/20__ от «__» _____ 20__ г., НДС не облагается».*

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

2) при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору, средства направляются Банком (эскроу-агентом) в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями Кредитного договора до полного выполнения обязательств по нему. После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара) № р/с 40702810130000049407, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8619 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810100000000602 БИК 040349602.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

-истечение срока условного депонирования;

-перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;

-расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;

-односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве.

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

денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.4. **«Участник долевого строительства»** не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты **«Участником долевого строительства»** Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, **«Участник долевого строительства»** возмещает **«Застройщику»** расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств **«Участника долевого строительства»**, предусмотренного **«Законом о долевом участии»** на основании письменного требования **«Застройщика»** в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.5. В случае отказа **«Уполномоченного банка»** от заключения договора счета эскроу с **«Участником долевого строительства»**, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с **«Участником долевого строительства»**, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", **«Застройщик»** может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 **«Закон о долевом участии»**.

4.6. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной **«Фактической площади»** передаваемой **«Квартиры»** и уточненной **«Фактической площади»** балкона и лоджии.

4.7. В случае если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартиры»** или **«Фактическая площадь»** балкона и лоджии **«Квартиры»** уменьшится до 1 кв.м, передаваемых **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Участник долевого строительства»** не вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора.

В случае если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартиры»** или **«Фактическая площадь»** балкона и лоджии **«Квартиры»** уменьшится более чем на 1 кв.м, по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Участник долевого строительства»** вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.9 настоящего Договора, умноженной на площадь уменьшения, возникшую свыше 1 кв.м.

Расчет производится в течение 10 календарных дней с момента подписания передаточного Акта либо составления одностороннего Акта **«Застройщиком»** и получения письменного требования **«Участника долевого строительства»**.

4.8. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартиры»** или **«Фактическая площадь»** балкона и лоджии **«Квартиры»** увеличится до 1 кв. м, передаваемых **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Застройщик»** не вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора.

В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартиры»** или **«Фактическая площадь»** балкона и лоджии **«Квартиры»** увеличится более чем на 1 кв. м, передаваемых **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Застройщик»** вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.9 настоящего Договора, умноженной на площадь увеличения, рассчитанную свыше 1 кв.м. Расчет производится в течение 10 календарных дней с момента подписания передаточного Акта либо составления одностороннего Акта **«Застройщиком»**.

4.9. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные пунктами 4.6, 4.7, 4.8. настоящего Договора, производятся исходя из:

-стоимости одного квадратного метра **«Фактической площади»** квартиры, из расчета _____
(_____) рубля ____ копейки за 1 кв.м.;

-стоимости одного квадратного метра **«Фактической площади»** балкона и (или) лоджии, из расчета _____ (_____) рублей _____ копейки за 1 кв.м.

4.10. Рассчитанную в соответствии с пунктами 4.8., 4.9. сумму **«Участник долевого строительства»** обязуется перечислить на открытый им ранее счет эскроу в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного требования **«Застройщика»**, а с момента, когда в **«Многоквартирном жилом доме»** зарегистрировано первое право собственности на любой из объектов долевого строительства, указанную сумму **«Участник долевого строительства»** обязан перечислить на расчетный счет **«Застройщика»**, указанный в разделе 13 Договора.

4.11. Стороны договорились, что цена настоящего Договора может быть изменена после его заключения, в случаях и на условиях, определенных в соответствующем подписываемом Сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью,

подлежащим государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.12. Оформление документов на право долевой собственности вышеуказанного **«Объекта долевого строительства»** производится **«Участником долевого строительства»** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю самостоятельно и за счет собственных средств.

4.13. От момента ввода **«Многоквартирного дома»** в эксплуатацию до подписания Сторонами Передаточного Акта, оплата коммунальных платежей производится **«Застройщиком»**. С момента подписания сторонами передаточного Акта оплата коммунальных платежей производится **«Участником долевого строительства»**.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. **«Застройщик»** обязан за счет привлеченных средств построить **«Объект долевого строительства»** и получить разрешение на ввод в эксплуатацию и передать **«Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства»** в степени готовности, согласно проектной декларации.

5.1.2. Не указанные в Приложении № 1 отделочные работы на **«Объекте долевого строительства»** не входят в цену Договора и производятся **«Участником долевого строительства»** по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи **«Объекта долевого строительства»**.

5.1.3. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.4. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся **«Многоквартирным жилым домом»**.

5.1.5. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.4. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки **«Многоквартирного жилого дома»** и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.6. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.1.7. После передачи **«Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства»** и осуществления государственного кадастрового учета **«Объекта долевого строительства»**, в установленный законом срок направить в электронной форме в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства.

5.1.8. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с **«Участником долевого строительства»** решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора.

5.2.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня указанного в сообщении от **«Застройщика»** принять **«Объект долевого строительства»** по Акту приема-передачи.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи, за счет собственных средств самостоятельно произвести оплату установленной государственной пошлины, для оформления права собственности на **«Объект долевого строительства»**.

5.2.4. Использовать **«Объект долевого строительства»** в соответствии с его назначением.

5.2.5. Самостоятельно получать технический и кадастровый план на **«Квартиру»**, нести все расходы, связанные с оформлением указанных планов и государственной регистрацией права собственности на **«Объект долевого строительства»**.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи **«Застройщик»** вправе оформить технический и (или) кадастровый план на **«Квартиру»** за счет **«Участника долевого строительства»**.

5.2.6. С момента передачи по Акту приема-передачи **«Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства»** нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения **«Объекта долевого строительства»**, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию **«Объекта долевого строительства»**, нести расходы на содержание **«Объекта долевого строительства»** (включая расходы на содержание общего имущества **«Многоквартирного жилого дома»**) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием **«Объекта долевого строительства»**.

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) адреса регистрации (юридического адреса) письменно уведомить **«Застройщика»** об этих изменениях в течение 5 (пяти) календарных дней с момента таких изменений.

5.2.8. В качестве депонента открыть не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой подписания настоящего Договора счет эскроу в единственном уполномоченном банке, который предоставил целевой кредит **«Застройщику»**, а также подписать в **«Уполномоченном банке»** все необходимые заявления, договоры, соглашения, прочие документы, необходимые для последующего исполнения **«Участником долевого строительства»** своих обязательств, указанных в п. 4.3. Договора. Уполномоченным банком является ПАО «СБЕРБАНК», Открытие счета-эскроу в порядке и сроки, установленные настоящим пунктом, в качестве обязанности **«Участника долевого строительства»**, является существенным условием настоящего Договора, неисполнение которого влечет его неключенность.

5.3. **«Участник долевого строительства»** имеет право в течение гарантийного срока предъявлять **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством **«Объекта долевого строительства»**.

5.4. Обязательства **«Застройщика»** считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Обязательства **«Участника долевого строительства»** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

При наличии несущественных и не препятствующих эксплуатации Объекта долевого строительства недостатков, (т.е. недостатков, которые не делают непригодными, для предусмотренного Договором использования Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта.

5.6. Без письменного согласия Застройщика не передавать в залог и другим способом обременять **«Объект долевого строительства»** в пользу третьих лиц.

5.7. *Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает безусловное согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком, своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством Российской Федерации. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; контактный номер телефона (домашний, сотовый, рабочий); фактический адрес проживания; адрес регистрации; СНИЛС; ИНН; данные о семейном положении, в том числе Ф.И.О. супруга (супруги); прочие.*

5.8. *Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает безусловное согласие на межевание земельного участка с кадастровым номером 23:43:0143021:80951.*

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства **«Застройщиком»** и принятие его **«Участником долевого строительства»** осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в сроки, установленные пунктами 3.4., 3.5, 5.2.2. Договора.

6.2. **«Застройщик»** обязан направить **«Участнику долевого строительства»** Сообщение о готовности **«Объекта долевого строительства»** к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств **«Застройщика»**, не менее чем за месяц до исчисления, установленного пунктом 3.5. Договора срока передачи **«Объекта долевого строительства»**, в котором **«Участник долевого строительства»** предупреждается о необходимости принятия **«Объекта долевого строительства»** и о последствиях бездействия **«Участника долевого строительства»**, предусмотренных пунктом 6.4. 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, или составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, направленному по адресу электронной почты, указанному в договоре. В случае изменения адреса, в том числе адреса электронной почты **«Участника долевого строительства»**, о котором он не сообщил в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу.

6.3. **«Участник долевого строительства»**, получивший сообщение **«Застройщика»** о готовности **«Объекта долевого строительства»** к передаче, обязан его принять в течение 10 (Десяти) календарных

дней со дня указанного в сообщении от **«Застройщика»**, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.5. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее). **«Участник долевого строительства»** обязан принять меры к согласованию с **«Застройщиком»** конкретных дня и времени для передачи и принятия **«Объекта долевого строительства»** в пределах срока, установленного в Договоре для передачи **«Объекта долевого строительства»**.

6.4. В случае уклонения или отказа **«Участника долевого строительства»** от принятия **«Объекта долевого строительства»** и подписания Акта приема-передачи в установленный п. 5.2.2. Договора срок, **«Застройщик»** по истечении двух месяцев вправе составить Односторонний акт, который будет иметь силу Акта приема-передачи.

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

До подписания Акта приема-передачи **«Участник долевого строительства»** вправе потребовать от **«Застройщика»** составления акта, в котором указывается несоответствие **«Объекта долевого строительства»** требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества **«Объекта долевого строительства»**,

«Участник долевого строительства» обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления (в письменной или устной форме) о выполнении **«Застройщиком»** надлежащим образом выполненных работ.

6.6. После ввода жилого дома в эксплуатацию сроки и порядок по устранению недостатков работ в отношении **«Объекта долевого строительства»** указываются в отдельно составленном Сторонами акте.

6.7. При подписании Акта приема-передачи **«Участник долевого строительства»** утрачивает право на предъявления претензий к **«Застройщику»**, за исключением скрытых недостатков.

6.8. Подписывая настоящий договор, **«Участник долевого строительства»** дает согласие на то, что после завершения строительства дома, в целях обеспечения нормальной профессиональной эксплуатации подводящих инженерных сетей и сооружений, находящихся в общей долевой собственности (теплотрасса, электрические сети, водопровод, канализация, БКТП, ВНС, КНС и т.д.) будут переданы безвозмездно в собственность **«Застройщику»** для дальнейшей передачи специализированным эксплуатирующим организациям (сетевым компаниям).

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. **«Участнику долевого строительства»** передается **«Объект долевого строительства»**, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на **«Объект долевого строительства»** по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля) составляет 3 (три) года, а трубопровод 3 (три) года со дня передачи **«Объекта долевого строительства»**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **«Объекта долевого строительства»**, составляет 3 (три) года с даты подписания первого Акта приема-передачи **«Объекта долевого строительства»**.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на **«Объекте долевого строительства»** и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 1 (один) год со дня передачи **«Объекта долевого строительства»** **«Участнику долевого строительства»**.

7.3. **«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. **«Застройщик»** обязан рассмотреть требования **«Участника долевого строительства»** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с **«Участником долевого строительства»** дату для выхода на **«Объект долевого строительства»** и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 60 (шестьдесят) календарных дней.

7.4. **«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).

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. При условии полной оплаты в отношении каждой конкретной квартиры, Участник долевого строительства вправе передать (уступить) свои права по такой квартире полностью либо в части третьим лицам только с предварительного письменного согласия Застройщика и Банка.

В рамках настоящего Договора личность кредитора (**«Участника долевого строительства»**) имеет существенное значение для должника (**«Застройщика»**), в связи с чем не допускается без письменного согласия должника (**«Застройщика»**) и Уполномоченного банка уступка требований по обязательству в рамках настоящего Договора **«Участником долевого строительства»** иному лицу. При этом в случае получения **«Участником долевого строительства»**, письменного согласия **«Застройщика»** и Уполномоченного банка на уступку прав требований по настоящему Договору третьему лицу, **«Участник долевого строительства»** (**«Цедент»**) обязан предоставить **«Застройщику»** соответствующий договор уступки прав требований в оригинальной форме или в форме нотариально заверенной копии в течение 3 (трех) календарных дней с даты его государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.2. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от **«Участника долевого строительства»** к новому **«Участнику долевого строительства»** определяется в Договоре уступки прав требований.

8.3. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до даты ввода в эксплуатацию **«Многоквартирного жилого дома»**.

8.4. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требований по **«Договору»** подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) **«Объекта долевого строительства»**, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

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

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения **«Участником долевого строительства»** условий настоящего Договора в части условий оплаты его цены, в том числе некорректного перечисления денежных средств, в результате чего **«Застройщик»** будет вынужден совершать какие-либо банковские операции по возврату и/или перечислению денежных средств (цены Договора) в связи с некорректно полученным платежом, **«Участник долевого строительства»** обязуется возместить все вынужденные расходы и убытки **«Застройщика»** по таким операциям в виде банковских комиссий/процентов и иных платежей, связанных с соответствующими банковскими операциями и взимаемых кредитной организацией.

9.3. **«Застройщик»** не является налоговым агентом **«Участника долевого строительства»** по обязательствам уплаты налога на доходы физических лиц и подачи налоговой отчетности в рамках всех взаимоотношений по данному договору и происходящих из него (как по прямым обязательствам, так и по обязательствам, начисленным в рамках санкций за нарушение условий договора). Все вышеуказанные обязательства перед Налоговой службой **«Участник долевого строительства»** несет самостоятельно.

9.4. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государства (а), совершающих (его) в отношении Российской Федерации, Российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности не являются (есть) указанные (ое) государства (о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие

обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, коронавирус (COVID-19), пандемия, запретительные меры государственных органов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств,

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

10.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. В случае если в соответствии с «Графиком платежей» (Приложение № 2 к Договору) уплата цены Договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.3. В случае, если в соответствии с «Графиком платежей» (Приложение № 2 к Договору) уплата цены Договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4. Договора.

11.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 11.2., 11.3. Договора, «Застройщик» вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать календарных дней после направления в письменной форме «Участнику долевого строительства» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. 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.

При неисполнении «Участником долевого строительства» такого требования и при наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником долевого строительства» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

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

В случае расторжения настоящего Договора между Сторонами по любому из оснований, внесенные на счет-эскроу денежные средства «Участником долевого строительства» возвращаются последнему единственным «Уполномоченным банком», указанным в п. 4.3. Договора, на основании предъявления соответствующего соглашения о расторжении Договора, зарегистрированного в уполномоченном регистрирующем органе.

11.5. «Участник долевого строительства» вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.6 Сторона, намеренная расторгнуть настоящий договор обязана письменно уведомить об этом другую сторону в соответствии с требованиями действующего законодательства.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

12.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд.

12.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента (государственной регистрации) подписания Сторонами настоящего Договора.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации) и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.6. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по почтовым адресам, указанным в разделе 13 Договора. В случае отсутствия указания на почтовый адрес, корреспонденция направляется на адрес регистрации.

12.7. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. При этом в случае неисполнения «Участником долевого строительства» существенного условия настоящего Договора, указанного в п. 5.2.8., в срок, установленный последним, настоящий Договор считается незаключенным и не влечет для Сторон каких-либо правовых последствий. Дополнительное уведомление или соглашение между Сторонами о том, что настоящий Договор становится незаключенным - не требуется. Договор считается незаключенным с даты, следующей за датой неисполнения «Участником долевого строительства» существенного условия настоящего Договора по открытию счета-эскроу в срок, установленный п. 5.2.8. Договора.

12.8. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

12.9. Договор подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

– Приложение № 1 – «План этажа Объекта долевого строительства. Техническое описание Объекта»;

– Приложение № 2 – «График платежей».

13. ПОДПИСИ СТОРОН

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КУБАНЬАЛЬЯНСПРОЕКТ" Юридический адрес: 350910, Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г Краснодар, тер. Пашковский жилой массив, ул им. Фадеева, дом 214, помещение 46 ИНН: 2312312810 КПП: 231101001 ОГРН: 1222300046319 Расчетный счет: 40702810130000049407 Банк: КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК БИК: 040349602 Корр. счет: 30101810100000000602 Генеральный директор _____ Гуккаев С.Ю. МП	Гр РФ _____ _____, _____ г.р., пол: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____ Фактический адрес: _____ Контактный номер телефона _____ Адрес электронной почты _____ / _____ / _____ /
--	--

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ Д101/Л__/ПД_/ЭТ_/УНК__/20__
от «__» _____ 20__ года

План этажа Объекта долевого строительства

Техническое описание Объекта долевого строительства

Конструктив:	Монолитный железобетонный каркас. Материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас и наружные стены из кирпича. Внутренние стены и перегородки: - монолитные железобетонные; - газобетонные блоки. Энергоэффективность Класс «А» (Очень высокий) Сейсмостойкость 7 баллов.
Технические характеристики квартиры:	
Этаж:	
Этажность	9-18
Количество этажей	10-19
подъезд	
Площадь квартиры с учетом балконов и лоджий, кв.м.	
общая площадь квартиры, без учета балконов и лоджий, кв.м.	
жилая площадь квартиры, кв.м.	
Количество жилых комнат:	
Назначение	
Лоджия/балкон:	Остекление, полы (стяжка, финишное покрытие выполняется собственником), стены (цементно-песчаная штукатурка по сетке).
Внутриквартирная отделка:	Штукатурка стен
Полы:	Стяжка пола, обмазочная гидроизоляция в санузлах
Окна и балконные двери:	Металлопластиковые.
Двери:	Металлическая входная дверь. Установка внутриквартирных (межкомнатных) дверей не производится.
Канализация:	Стояки из полипропиленовых труб.
Водоснабжение:	Установка приборов учета воды
Электроснабжение:	Установка счетчика
Отопление:	Установка радиаторов отопления. Установка приборов учета.
Потолки:	Монолитные перекрытия без отделки
Сан. узел:	Стяжка пола, обмазочная гидроизоляция /финишное покрытие выполняется собственником

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ Гуккаев С.Ю.

/ _____ / _____ /

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ Д101/Л___/ПД___/ЭТ___/УНК___/20___
от «___» _____ 20___ года

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» для строительства «**Объекта долевого строительства**», который определен на момент заключения настоящего Договора и составляет _____ (_____) **рублей _____ копеек**, НДС не облагается.

Указанная сумма вносится «Участником долевого строительства» в соответствии с «Графиком платежей», указанным ниже:

№ п-п	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1	(_____) рублей _____ копеек	в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Настоящий «**График платежей**» устанавливает договорную стоимость, определенную сторонами, условия ее внесения и сроки внесения оплаты.

Цена, установленная в настоящем «**Графике платежей**», является окончательной и подлежит изменению только на условиях настоящего Договора.

Оплата цены договора производится безналичным перечислением денежных средств на счет эскроу в банке, открытом в порядке пункта 4.3. Договора.

Подписи Сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор _____ Гуккаев С.Ю.

/_____/_____/