

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №
\${estate_deal.agreement_number}**

город Новороссийск

\${estate_deal.agreement_date_propis}

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «КРОНОС», зарегистрировано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю 12.11.2018г. за ОГРН 1182375094175, ИНН 2308260848, КПП 230801001, место нахождения: 350000, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Длинная, дом 100, офис 210, в лице Генерального директора Чабанова Василия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

\${contacts.citizen} Российской Федерации \${contacts.name}, \${contacts.dob} года рождения, место рождения — \${contacts.passport_bithplace}, пол — \${contacts.sex}, гражданство — Россия, паспорт \${contacts.passport_num} выдан \${contacts.passport_date} г. \${contacts.passport_organ}, код подразделения \${contacts.passport_organ_code}, зарегистрирован по адресу: \${contacts.passport_address},

\${imenuem} в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный у часток - земельный участок общей площадью 9998 кв.м., кадастровый номер 23:47:0117031:1187, категория земель: земли населенных пунктов — земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Цемдолина, ул. Красина, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 01/10/19-1187 от 01 октября 2019 г.

1.2. Жилой дом – Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0117031:1187, по ул. Красина с. Цемдолина в г. Новороссийске (ЖК «Мята»), строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **в районе ул. Красина в г. Новороссийск, с. Цемдолина на земельном участке площадью 9998 м2 с кадастровым номером 23:47:0117031:1187** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект, Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, расположенное в соответствии с Проектной документацией, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, имеющее основные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристики Квартиры, указанные в Приложении №1 являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Окончательные характеристики Квартиры будут определены после завершения строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

1.4. Проектная общая площадь, указанная в Приложении №1 (далее - «Общая площадь проектная»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

1.5. Проектная общая приведенная площадь указанная в Приложении №1 (далее - «Приведенная площадь проектная»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Общей площади проектной и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0. Приведенная площадь проектная Квартиры применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора.

1.6. Общая приведенная площадь Квартиры (далее - «Фактическая площадь»), состоящая из суммы Общей площади фактической и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с

понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Приведенная площадь фактическая используется для определения окончательной Цены Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании Договора.

Сторонами допускается отклонение Приведенной площади фактической от Приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «План Квартиры»), местоположение Квартиры и техническое описание Квартиры содержатся в Приложении №1 к Договору.

1.7. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.8. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.9. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.10. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет факт строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.11. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта после обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

1.12. Цена Договора — денежная сумма, подлежащая оплате Участником Застройщику в рамках строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»), а так же в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

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

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника Застройщиком являются:

- Разрешение на строительство № 23-308000-1028-2020 от 20.04.2020 г., выданное Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края, в редакции Приказа № 111-р от 23.07.2020 г. о внесении изменения в разрешение на строительство № 23-308000-1028-2020 от 20.04.2020 г., выданный Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск.

- Договор аренды земельного участка № 01/10/19 –1187 от 01 октября 2019г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 октября 2019г. сделана запись регистрации № 23:47:0117031:1187-23/021/2019-14.

- Проектная декларация, опубликованная на сайте ДОМ.РФ в сети «Интернет».

- Заключение № 69-04-6472/20 от 30.07.2020 г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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».

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС (единая информационная система жилищного строительства). Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

2.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся «Жилой дом» переданы в залог ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав № 8619/0000/2020/21706/ИП-1 от 03.08.2020 г., а права на Земельный участок, указанные в п.1.1. настоящего Договора переданы в залог ПАО Сбербанк по Договору ипотеки от 20.07.2020 г., заключенным в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита по Договору № 8619/0000/2020/21706 от 20.07.2020 г., предоставленного ПАО Сбербанк «Застройщику» на строительство (создание) «Жилого дома».

2.6 Земельный участок, указанный в п.1.1., п.2.8. настоящего Договора не передаются в залог «Участнику долевого строительства» и не считаются находящимися в залоге у «Участника долевого строительства» в качестве обеспечения исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему Договору, в связи с привлечением «Застройщиком» денежных средств «Участника долевого строительства» посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»)

2.7. Кроме того, Участник настоящим выражает свое согласие, которое является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером: 23:47:0117031:1187;

- на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков;

- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома);

- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером: 23:47:0117031:1187;

- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;

- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону 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», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером: 23:47:0117031:1187 в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться Жилой дом);

- на передачу земельного участка с кадастровым номером: 23:47:0117031:1187, а также вновь образованных земельных участков - в залог иным участникам долевого строительства многоквартирного жилого дома секционного типа.

-на выкуп у собственника земельного участка с кадастровым номером: 23:47:0117031:1187 (на котором будет располагаться Жилой дом) и регистрацию прав Застройщика на указанный земельный участок.

2.8. При необходимости в целях межевания/раздела/ объединения/перераспределения/ выдела Земельного участка, указанного в п. 2.6. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

2.9. Подписывая настоящий Договор, Участник (его правопреемники в результате универсального правопреемства и (или) уступки прав) уведомлен о том, что парковочные места расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами: 23:47:0117031:2392, 23:47:0117031:2393, 23:47:0117031:2391, 23:47:0117031:2090, 23:47:0117031:1378, 23:47:0117031:1377, не входят в стоимость настоящего Договора и оформляются за дополнительную плату по отдельному договору.

2.10 До заключения настоящего договора Участник получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по акту приема-передачи расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять в установленном порядке Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства указаны в приложении № 1 настоящего Договора.

3.3.В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства «жилое помещение», характеристики которого отражены в Приложении № 1 настоящего Договора.

План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Приложении № 1 настоящего договора и в Проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ДОМ.РФ.

3.4. Участник ознакомлен с планом Объекта (Приложение 1 к настоящему Договору), расположением систем инженерно-технического обеспечения и подтверждает свое согласие с включением таких систем в общую площадь Объекта. Системы инженерно-технического обеспечения являются средством подключения Объекта к общедомовым коммуникациям, не подлежат исключению и выделению из общей площади Объекта в том числе при отнесении таких систем к общедомовому имуществу.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора на момент заключения настоящего договора составляет **`{estate_deal.deal_sum|clarification}`**, НДС не **облагается**. Цена Договора рассчитана посредством умножения Общей проектной площади Объекта с понижающим коэффициентом площади балкона (лоджии) на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

Цена Договора является ориентировочной и корректируется в соответствии с пп.4.4-4.5 Договора.

Цена Договора не включает государственные пошлины, связанные с государственной регистрацией Договора, которые Стороны оплачивают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет **`{estate_deal.deal_sum_m2|clarification}`**, НДС не **облагается**.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, в рамках настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2. Договора, по результатам обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, после получения Застройщиком результатов обмеров путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов. Стороны составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчетов в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения разрешения

на ввод жилого дома в эксплуатацию. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.4, 4.5 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи Объекта.

4.4. Если по результатам обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта с понижающим коэффициентом площади балкона (лоджии), то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом до подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов.

4.5. Если по результатам обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, будет меньше проектной общей площади Объекта с понижающим коэффициентом площади балкона (лоджии), то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Возврат денежной суммы, установленной в результате описанного расчета, осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях по указанным Участником банковским реквизитам в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г.Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул.Вавилова,д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru , номер телефона: 900 – для мобильных, 8-800-555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: \${contacts.allnames}

Бенефициар: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КРОНОС»

Депонированная сумма: \${estate_deal.deal_sum|clarification}.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до \${finances.last_date_propis} в порядке, предусмотренном п.4.7. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: «31» декабря 2024 г.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: www.sberbank.ru/ Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.7. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- денежная сумма в размере \${estate_deal.deal_sum|clarification} подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных средств — не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

4.8. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае нарушения

порядка и сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором (в частности перечисления Застройщику денежных средств в счет оплаты по Договору ранее его государственной регистрации, перечисление денежных средств за третье лицо без предоставления документов- оснований и т.д.), Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных нарушений (в том числе банковскую комиссию за возврат Участнику или иному Плательщику денежных средств; наложенных на Застройщика за данные нарушения штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

4.9. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.6. настоящего Договора.

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

4.11. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата за квартиру номер $\{estate_deal_deal_objectnum\}$ (секция № БС- $\{estate_geo_house_entrance\}$) по договору участия в долевом строительстве № $\{estate_deal_agreement_number\}$ от $\{estate_deal_agreement_date_propis\}$, НДС не облагается».*

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

5.1. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию — 2 квартал 2024 года.

5.2. Срок передачи Объекта Участнику — в течение 180 (сто восемьдесят) календарных дней со дня следующего за «30» июня 2024 года.

5.3. Срок строительства, срок получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства могут быть изменены, в том числе и в следующих случаях: внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию, изменение законодательства о градостроительной деятельности, изменение Закона 214-ФЗ, введение новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или города Новороссийска Краснодарского края.

5.4. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами. При этом в Акте приема-передачи указывается общая площадь Объекта, определенная юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, без учета площади балконов.

5.5. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии 100% выполнения Участником обязательств по оплате цены договора, Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления срока приема-передачи Объекта о завершении строительства Объекта и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия. Сообщение отправляется по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении, либо вручается Участнику лично под расписку по адресу Участника, указанному в п. 13.3 настоящего Договора, либо направляется на адрес электронной почты Участника, указанной в п. 13.3 Договора. При изменении адреса или электронной почты Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник. Уведомление о завершении строительства и готовности Объекта к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за 14 календарных дней до окончания срока передачи, указанного в п.5.2 Договора.

5.6. Участник обязуется, в течение 10 (десять) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.

При обнаружении недостатков передаваемого Объекта Стороны руководствуются п. 5.6.1 — 5.6.8 настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению при отнесении недостатков Объекта к существенным руководствоваться положениями Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей".

5.6.1. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.

5.6.2. При выявлении малозначимых недостатков Участником при приемке Объекта, составляется Акт осмотра, в котором указывается перечень таких недостатков.

Срок устранения Застройщиком недостатков, указанных в Акте осмотра, не должен превышать 60 календарных дней с момента составления Акта осмотра. До момента устранения недостатков Застройщиком и/или удовлетворения требования о возмещении расходов на их устранение, Участник не вправе проводить ремонтные работы в месте обнаруженных недостатков, а в случае нарушения указанного требования Участник лишается права на предъявление Застройщику любых требований в отношении таких недостатков.

При наличии малозначимых недостатков Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта.

5.6.3 Срок передачи Объекта увеличивается соразмерно срока, потраченного на устранение недостатков (как существенных, так и малозначимых), выявленных при осмотре Объекта Участником.

5.6.4. Требование Участника о возмещении расходов на устранение недостатков, указанных в Акте осмотра, или о соразмерном уменьшении цены Договора, должны быть поданы Участником в адрес Застройщика после истечения срока на устранения недостатков силами Застройщика, указанного в п. 5.6.2 Договора.

5.6.5. Требование Участника, указанное в п. 5.6.4 Договора подлежит рассмотрению Застройщиком в течение 30 рабочих дней с момента его получения Застройщиком.

5.6.6. При обнаружении существенных нарушений требований к качеству Объекта (существенные недостатки) или в случае разногласий по недостаткам Объекта, Стороны до подписания Акта приема-передачи подписывают Акт осмотра.

Акт осмотра с указанием существенных недостатков может быть подписан с участием эксперта (третье лицо, осуществляющее обследование Объекта методами визуального и инструментального осмотра).

Участник вправе выбрать эксперта исключительно из утвержденного Застройщиком списка. Список экспертов утверждается Застройщиком в одностороннем порядке и предоставляется Участнику по его запросу.

Участник согласовывает с Застройщиком дату проведения осмотра с участием эксперта не менее чем за 10 рабочих дней до даты предполагаемого осмотра.

Не позднее 3 рабочих дней со дня проведения осмотра экспертом Участник направляет застройщику акт осмотра, составляемый в произвольной форме и включающий в том числе дату осмотра, фамилию, имя и отчество (при наличии) эксперта, сведения о его квалификации и информацию эксперта о наличии или отсутствии нарушений установленных требований к качеству объекта долевого строительства.

5.6.7. При привлечении Участником к осмотру Объекта экспертов, услуги таких специалистов оплачиваются Участником в полном объеме. В случае обнаружения существенных недостатков Объекта, Застройщиком возмещаются расходы Участника на специалиста в размере 30%.

5.6.8. Срок устранения недостатков по Акту осмотра, составленному с участием эксперта, а также срок удовлетворения требования о возмещении расходов на устранение установлены в п. 5.6.2 и 5.6.4 и 5.6.5 соответственно.

5.7. При уклонении, либо при отказе Участника от принятия Объекта или в случае уклонения Участника от проведения осмотра квартиры с участием эксперта, а также подписания Акта осмотра, Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (если иной срок не предусмотрен действующим законодательством), вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, при этом Участник лишается права в дальнейшем требовать устранения недостатков.

5.8. В случае если Участник не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

5.9. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены

договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник обязан возместить Затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Акта приема-передачи. либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.10. При уклонении, либо при отказе Участника от принятия Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.11. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, а в случае составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта – с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта (в т.ч. коммунальных платежей, а также по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доле), риск случайной гибели или повреждения переходят к Участнику, независимо от наличия либо отсутствия у Участника зарегистрированного права собственности на Объект.

5.12. Участник дает свое согласие Застройщику на избрание организации для управления, предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества многоквартирного жилого дома.

5.13. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно. Участник не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта.

5.14. 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 (выдел) Земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

5.15. На основании ст.345 Гражданского кодекса РФ Участник при подписании настоящего договора выражает свое согласие на изменение характеристик предмета залога в виде арендных прав Застройщика в отношении Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора, при условии, что изменение площади Земельного участка, арендные права на который являются предметом залога, связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.

5.16. Участник дает свое согласие Застройщику на изменение адреса Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора. В случае изменения адреса Земельного участка новый адрес будет указываться в акте приема-передачи квартиры после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

5.17. У Участника при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Передача доли в праве общей долевой собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

5.18. После присвоения административного адреса, номер и адрес Объекта капитального строительства могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет 5 (пять) лет со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны

устраняться Застройщиком безвозмездно, самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого участия в Объекте капитального строительства. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется проектной документацией.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами. Застройщик не несет ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями имеющими лицензию. Заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок или срок, согласованный сторонами в Акте осмотра.

6.8. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Квартиры, Корпуса или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства либо вследствие ремонта Квартиры или Корпуса, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6.9. Застройщик вправе при невыполнении Участником п. 7.1.11. настоящего Договора не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п.7 ст.7 ФЗ 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 РФ».

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Внести денежные средства в счет Цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке Эскроу-агенте Участником, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 4.3 Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Акта приема-передачи в оговоренные в настоящем договоре сроки (п. 5.6. Договора).

7.1.3. С момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно нести расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством, а при необоснованном уклонении от подписания Акта приема-передачи с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

7.1.4. Обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком управляющей компанией. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и управляющей компании для приемки и эксплуатации Жилого дома. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на

заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с компанией, предложенной Застройщиком

7.1.5. После приемки Объекта по Акту приема-передачи своими силами и за свой счет в течение 2 (двух) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект и после получения Выписки из ЕГРН о проведении государственной регистрации права представить ее копию в Управляющую компанию в течение 5 (пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.1.7. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии с условиями настоящего Договора в полном объеме обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Экземпляр зарегистрированного договора уступки прав требования подлежит обязательному предоставлению Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней после его государственной регистрации, содержащий контактные данные нового Участника долевого строительства, в том числе номер телефона, адрес электронной почты, адрес для корреспонденции.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Федерального закона 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». Застройщик также вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 (Десяти)% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 20 (Двадцати)% от размера (суммы) уступленных требований; потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

7.1.8. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве, а также дополнительных соглашений к нему, регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- изготовление технического и кадастрового паспортов (выписок), технического плана, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства. Оформление, подготовка и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, кроме документации, предоставление которой согласно законодательству РФ является обязанностью Застройщика;
- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

7.1.9. По требованию Застройщика предоставить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

7.1.10. Производить любые изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки, замену установленных систем и оборудования, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором по Акту приема-передачи и регистрации права собственности на него, согласно действующего законодательства. В случае самовольного выполнения Участником перепланировки Объекта до момента подписания Акта приема-передачи и регистрации права собственности на Объект, Застройщик имеет право ограничить Участнику свободный доступ к Объекту, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника привести Объект в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником отдельные и неотделимые улучшения Объекта возмещению Участнику не подлежат. Участник несет ответственность по возмещению

Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Объекта.

7.1.11. В связи с проектировочными особенностями Жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.1.12. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, утвержденного главным архитектором города, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания. Участник не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

7.1.13. Обязуется при необходимости в целях раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник долевого строительства предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

7.1.14. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

7.1.15. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Жилого помещения, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Акта-приема передачи и до момента заключения договора управления Объекта долевого строительства с управляющей организацией, которая осуществляет управление Объектом долевого строительства (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Жилого помещения компенсирует Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Объекта долевого строительства, содержанию общего имущества в Объекте долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи до заключения договора управления Объекта долевого строительства с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Комплексе.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в порядке и сроки, определенные настоящим Договором. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.2.2. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания.

7.2.3. На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4. В силу ст.36 ЖК не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Жилого дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик самостоятельно и по собственному усмотрению владеет, пользуется и распоряжается ими.

7.5. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее -«юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Корпуса Здания и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 3 (трех) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

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

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

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

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

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по местонахождению Застройщика. Подписывая настоящий договор, Участник тем самым подтверждает, что данное условие не ущемляет его прав, понятно и не требует разъяснений, а является реализацией его права, предусмотренного законодательством РФ по месту нахождения Застройщика.

10.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

11. ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

11.2. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

11.3. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

11.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

11.5. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п.п. 4.6, 4.9, 5.6 настоящего Договора, Участник возмещает все убытки, понесенные Застройщиком.

11.6. В случае отказа от исполнения Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника (неисполнение /ненадлежащее исполнение Участником своих обязательств по Договору) последний обязан возместить Застройщику расходы, связанные с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы на рекламу Жилого дома, выплата вознаграждений третьим лицам, государственная пошлина за регистрацию договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора), в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика. При этом, Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке .

11.7. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) существенного изменения на основании требований законодательства и нормативных документов проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 3) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.
- 4) в случае нарушения Участником долевого строительства условий пунктов 7.1.1, 7.1.2, 7.1.10 настоящего Договора.

11.8. Если Участник не внес платежи на условиях, предусмотренных п. 4.9 настоящего Договора, и просрочка составила более чем 2 месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через 30 дней после письменного направления Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и последствиях неисполнения такого требования.

11.9. При неисполнении Участником требования по уплате цены договора и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения, либо при возврате заказного письма, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора на указанный в Договоре почтовый адрес.

11.10. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства пени, предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

11.11. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

12. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

12.1. Заключая настоящий договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. и дает согласие на их обработку Застройщиком.

12.2. Целью обработки персональных данных Участника является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник, как субъект персональных данных, является стороной.

12.3. В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
- данные документа, удостоверяющего личность Участника;
- номер контактного телефона Участника;
- адрес электронной почты Участника (при наличии).

- Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика, в том числе для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КРОНОС», Группа Компаний «Строительная Компания» Август».

12.4. Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника следующим организациям:

- в управляющую компанию;
- ПАО Сбербанк;
- указанным в пункте 12.5. настоящего Договора.

12.5. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, в том числе запись телефонных разговоров, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13 марта 2006 г. «О рекламе» даёт своё согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной и радиотелефонной связи, в том числе посредством СМС-уведомлений.

12.6. Стороны установили, что Участник может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных».

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф/сервисы/единый-реестр-застройщиков/застройщик/9388>

13.3. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленными в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу: *{contacts.correspondence_address_10}*.

Риск неполучения корреспонденции при изменении почтовых реквизитов, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Участник.

13.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

13.5. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника оказываются Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

13.6. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- а) Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;
- б) Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;
- в) Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;
- г) Участник долевого строительства не является ограниченно дееспособным или недееспособным.
- д) Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;
- е) Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
- ж) Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования;
- з) Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации.
- и) Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.
- к) Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

13.7. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся жилой комплекс переданы в залог ПАО Сбербанк, Краснодарское отделение №8619 по Договору залога имущественных прав № 8619/0000/2020/21706/ИП-1 от 03.08.2020г. и по Договору ипотеки от 20.07.2020г., заключенному в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита, предоставленного ПАО Сбербанк Застройщику на строительство (создание) объекта: Жилого комплекса «Мята» по ул. Красина, с. Цемдолина, в г. Новороссийске. При оплате 100% цены настоящего договора Участником долевого строительства и наступления оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, Застройщик оплачивает ПАО Сбербанк соответствующую часть стоимости, необходимую для исключения Квартиры из залогового обеспечения.

13.8. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п.7.2.2., 8.2.46. 12.4. Договора №8619/0000/2020/21706 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.07.2020г. (далее по тексту – «Кредитный договор»), заключенным ПАО Сбербанк (далее по тексту – «Кредитор») с ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КРОНОС» (Заемщик — ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КРОНОС»), при возникновении оснований перечисления

Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору. После ввода Объекта в эксплуатацию, Застройщик обязуется перечислять денежные средства, поступившие в результате заключения Договора купли-продажи или иных договоров, в соответствии с которыми происходит отчуждение площадей Объекта и/или имущественных прав на них, предоставленных в залог ПАО Сбербанк в соответствии с п.9.1.1., 9.1.5., 9.1.8. Кредитного договора, в счет погашения задолженности по кредиту в размере, не меньшем залоговой стоимости отчуждаемых площадей Объекта и/или имущественных прав на них, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты поступления денежных средств на счета Застройщика.

13.9. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр — для Банка, один экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

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

Виды СМС-сообщений, направляемых Застройщиком:

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

2. СМС-сообщения информационного характера.

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

Могут встречаться и иные виды сообщений.

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

13.11. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома, Характеристики Объекта долевого строительства «жилого помещения», План Объекта и иные характеристики Объекта недвижимости.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «Кронос»**
в лице Генерального директора Чабанова В.Н.
Юридический адрес: 350000, Россия,
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Длинная,
дом 100, офис 210
ОГРН 1182375094175
ИНН/ КПП 2308260848/ 230801001
ОКПО 02150318
р/с 40702.810.6.30000029325
БИК 040349602
КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО
СБЕРБАНК к/с 30101.810.1.00000000602
Тел. +7(861) 290-17-17
сайт: жкмята23.рф

Участник:

\${contacts.name_2}
Паспорт: \${contacts.passport_num_2},
Выдан: \${contacts.passport_organ_2}
Дата выдачи: \${contacts.passport_date_2}г.,
код подразделения:
\${contacts.passport_organ_code_2},
Адрес регистрации:
\${contacts.passport_address_2}
Дата рождения: \${contacts.dob_2}г.
Место рождения:
\${contacts.passport_bithplace_2}
тел.: \${contacts.phones_2}
адрес электронной почты:
\${contacts.emails_2}

Настоящий договор подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью

Приложение № 1 к
Договору участия в долевом строительстве
№ $\{estate_deal.agreement_number\}$ от $\{estate_deal.agreement_date_propis\}$

1. Основные характеристики Жилого дома

Вид и назначение	Многokвартирный жилой дом «Многokвартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0117031:1187»
Этажность	24 этажа
Общая площадь	52 794,00 кв.м.
Материалы наружных стен и поэтажных перекрытий	Наружные стены подземной части - монолитные железобетонные. Наружные стены надземной части жилого здания несущие с поэтажным опиранием на перекрытия. Конструкции наружных стен надземной части жилого здания приняты четырех типов: <u>Тип 1</u> - Монолитный железобетон; - Плиты из каменной ваты; - Металлическая подсистема для вентилируемого фасада; - Навесной вентилируемый фасад из алюминиевых композитных панелей. <u>Тип 2</u> - Блоки из ячеистого бетона и (или) керамзитобетонные блоки; - Плиты из каменной ваты; - Металлическая подсистема для вентилируемого фасада; - Навесной вентилируемый фасад из алюминиевых композитных панелей. Предусмотрены монолитные железобетонные перекрытия безбалочного типа (с цокольного по двадцать третий этажи). На последнем (двадцать четвертом) этаже жилого дома предусмотрены покрытия из профилированных листов по металлическим балкам.
Класс энергоэффективности и сейсмостойкости	Класс энергоэффективности — Е — пониженный, сейсмостойкость - 7 баллов.

2. Характеристики Объекта долевого строительства «жилого помещения»

В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства У участника в будущем возникает право $\{estate_buy.ownership:pad:rod\}$, на Объект долевого строительства ЖК «МЯТА», «жилое помещение», имеющее следующие характеристики:

Назначение Объекта	$\{estate.residential\}$
Проектный номер Объекта	$\{estate_deal.deal_objectnum\}$
Этаж	$\{estate.estate_floor\}$
Количество комнат	$\{estate.estate_rooms\}$
Блок - секция	$\{estate.geo_house_entrance\}$
Общая проектная площадь Объекта, без учета площади балконов и лоджий (кв.м)	$\{estate.estate_area_minus_loggia_area_w_koef\}round,1\}$
Жилая проектная площадь Объекта (кв.м)	$\{estate.estate_area_living\}$
Проектная площадь лоджии (общая / с	$\{estate.estate_area_loggia\}round,1\}/\{estate.estate_area_loggia_reduced\}round,1\}$

понижающим коэффициентом 0,5) (кв.м)	
Проектная площадь балкона (общая / с понижающим коэффициентом 0,3) (кв.м)	$\frac{\{estate.estate_area_balcony\}}{\{estate.estate_area_balcony_reduced\}}$
Общая проектная площадь Объекта: всего, с понижающим коэффициентом площади балкона/лоджии (кв.м)	$\{estate.estate_area\}$

3. План Объекта

План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в настоящем Приложении № 1 к настоящему Договору.

$\{etag_plan\}$

САНТЕХНИКА И РАКОВИНЫ В КУХНЯХ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ. НА ПРИЛАГАЕМОМ ПЛАНЕ УКАЗАННОЕ ВЫШЕ ОБОРУДОВАНИЕ НАНЕСЕНО УСЛОВНО В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ.

– Является условным графическим обозначением места расположения системы инженерно-технического обеспечения Объекта (водопроводные, канализационные, вентиляционные стояки и иное оборудование) и не несет никакой иной информации, в том числе по количеству, форме, площади и иным характеристикам систем инженерно-технического обеспечения.

Возведение Застройщиком конструкций, ограждающих системы инженерно-технического обеспечения, настоящим Договором не предусмотрено.

4. Технические характеристики

Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС, а именно:

- наличие центральных коммуникаций (систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации)
- полы: полусухая стяжка машинного нанесения цементно-песчаным раствором.
- стены и перегородки: без штукатурки. Устройство межкомнатных перегородок и перегородок, ограничивающих санузлы и кухни, выполняются в объеме проекта. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются участниками долевого строительства самостоятельно
- входные двери: металлические
- межкомнатные двери: отсутствуют
- окна: металлопластиковые, однокамерные, без установки подоконников
- балкон и/или лоджия: застеклен(а), без установки подоконников и отливов, без отделки, без стяжки, без утепления по четырем сторонам балкона и/или лоджии (в том числе без утепления стены со стороны помещения квартиры). Все работы по доведению балкона и/или лоджии до полной готовности (в том числе его утепление) производятся силами Участника долевого строительства

- кровля: плоская не эксплуатируемая, на кровле Жилого дома (блок секция 1) установлена блочно-модульная крышная котельная)

- потолки с 1-го по 23-й этаж: монолитная железобетонная плита без отделки, без подготовки под отделку.

- потолки 24-го этажа: металлоконструкции кровли покрытые стальным профилированным листом облицованным плитами из каменной ваты, без обшивки, без облицовки листами ГВЛ, без отделки

- установлены радиаторы отопления с разводкой, в межквартирном коридоре установлены теплосчетчики

- помещение санузла: без стяжки и без штукатурки, без гидроизоляции

- наличие водопровода и канализации: в межквартирном коридоре устанавливаются приборы учета холодной и горячей воды, выводятся точки подключения холодной и горячей воды в квартиру без трубной разводки по квартире и без установки санитарного фаянса и ванны. В помещении сан узла и (или) кухни-гостинной прокладывается общедомовой вертикальный трубопровод бытовой канализации с местом для подключения Объекта долевого строительства. Все последующие работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов и скрытия (зашивки) вышеуказанных трубопроводов (в том числе общедомовых) выполняются участниками долевого строительства самостоятельно

- вентиляция: естественная, в помещении сан узла и (в части квартир) кухни-гостинной прокладывается общедомовой вертикальный воздуховод из керамзитобетонных блоков с каналом-спутником для подключения Объекта долевого строительства. Оштукатуривание, последующая отделка и установка вентиляционных решёток вышеуказанных воздуховодов выполняются участниками долевого строительства самостоятельно

- электроснабжение: электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щитке, без разводки и установки электрофурнитуры. Выполняется подводка силовой электрической сети в квартиру без установки внутриквартирного щитка. Электрические плиты не поставляются и не устанавливаются. Все последующие работы по устройству электрической разводки для подключения электроприборов выполняются участниками долевого строительства самостоятельно

-перегородки межквартирные и ограничивающие объект долевого участия от мест общего пользования - блоки из ячеистого бетона и (или) керамзитобетонные блоки. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются участниками долевого строительства самостоятельно.

-перегородки межкомнатные и ограничивающие санузлы и кухни - блоки из ячеистого бетона и (или) перегородки из гипсокартонных листов (одинарный металлический каркас, обшитый одним слоем гипсовых плит с обеих сторон). Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются участниками долевого строительства самостоятельно.

В процессе создания объекта недвижимости могут быть допущены отдельные отступления в элементах отделки от вышеприведенных показателей.

Застройщик оставляет за собой право без согласования с Участником перенести место размещения общедомового вертикального трубопровода. Для уточнения места расположения систем коммуникаций Участник обязан самостоятельно направить запрос в адрес Застройщика.

Застройщик:
Общество с ограниченной
ответственностью
Специализированный Застройщик
«Кронос»
в лице Генерального директора
Чабанова В.Н.

Участник:
{{contacts.name_3}}

Настоящий договор подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №
\${estate_deal.agreement_number}**

город Новороссийск

\${estate_deal.agreement_date_propis}

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «КРОНОС», зарегистрировано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю 12.11.2018г. за ОГРН 1182375094175, ИНН 2308260848, КПП 230801001, место нахождения: 350000, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Длинная, дом 100, офис 210, в лице Генерального директора Чабанова Василия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

`\${contacts.citizen}` Российской Федерации `\${contacts.name}`, `\${contacts.dob}` года рождения, место рождения — `\${contacts.passport\_bithplace}`, пол — `\${contacts.sex}`, гражданство — Россия, паспорт `\${contacts.passport\_num}` выдан `\${contacts.passport\_date}` г. `\${contacts.passport\_organ}`, код подразделения `\${contacts.passport\_organ\_code}`, зарегистрирован по адресу: `\${contacts.passport\_address}`,

`\${imenuem}` в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 9998 кв.м., кадастровый номер 23:47:0117031:1187, категория земель: земли населенных пунктов — земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Цемдолина, ул. Красина, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 01/10/19-1187 от 01 октября 2019 г.

1.2. Жилой дом – Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0117031:1187, по ул. Красина с. Цемдолина в г. Новороссийске (**ЖК «Мята»**), строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **в районе ул. Красина в г. Новороссийск, с. Цемдолина на земельном участке площадью 9998 м2 с кадастровым номером 23:47:0117031:1187** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект, Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, расположенное в соответствии с Проектной документацией, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, имеющее основные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристики нежилого помещения (далее – Кладовая), указанные в Приложении №1 являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Окончательные характеристики Кладовой будут определены после завершения строительства Комплекса по результатам обмеров Кладовой юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

1.4. Проектная общая площадь, указанная в Приложении №1 (далее - «Общая площадь проектная»), определена на основании проектной документации, как геометрическая площадь контура образуемого внутренними гранями стен Кладовой.

1.6. Общая приведенная площадь Кладовой (далее - «Фактическая площадь»), состоящая из суммы Общей фактической площади, согласно нормативам установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Кладовой юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Приведенная площадь фактическая используется для определения окончательной Цены Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании Договора.

Сторонами допускается отклонение Приведенной площади фактической от Приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Кладовой в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Кладовой, отображающий в графической форме местоположение и техническое описание Кладовой, содержатся в Приложении №1 к Договору (далее - «План Кладовой»).

1.7. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.8. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.9. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.10. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет факт строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.11. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта после обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

1.12. Цена Договора — денежная сумма, подлежащая оплате Участником Застройщику в рамках строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»), а так же в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

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

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника Застройщиком являются:

- Разрешение на строительство № 23-308000-1028-2020 от 20.04.2020 г., выданное Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края, в редакции Приказа № 111-р от 23.07.2020 г. о внесении изменения в разрешение на строительство № 23-308000-1028-2020 от 20.04.2020 г., выданный Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск.

- Договор аренды земельного участка № 01/10/19 –1187 от 01 октября 2019г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 октября 2019г. сделана запись регистрации № 23:47:0117031:1187-23/021/2019-14.

- Проектная декларация, опубликованная на сайте ДОМ.РФ в сети «Интернет».

- Заключение № 69-04-6472/20 от 30.07.2020 г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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».

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС (единая информационная система жилищного строительства). Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

2.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся «Жилой дом» переданы в залог ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав № 8619/0000/2020/21706/ИП-1 от 03.08.2020 г., а права на Земельный участок, указанные в п.1.1.. настоящего Договора переданы в залог ПАО Сбербанк по Договору ипотеки от 20.07.2020 г., заключенным в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита по Договору № 8619/0000/2020/21706 от 20.07.2020 г., предоставленного ПАО Сбербанк «Застройщику» на строительство (создание) «Жилого дома».

2.6 Земельный участок, указанный в п.1.1., п.2.8. настоящего Договора не передаются в залог «Участнику долевого строительства» и не считаются находящимися в залоге у «Участника долевого строительства» в качестве обеспечения исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему Договору, в связи с привлечением «Застройщиком» денежных средств «Участника долевого строительства» посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»)

2.7. Кроме того, Участник настоящим выражает свое согласие, которое является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером: 23:47:0117031:1187;

- на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков;

- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома);

-на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером: 23:47:0117031:1187;

-на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;

- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;

-на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону 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», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером: 23:47:0117031:1187 в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться Жилой дом);

-на передачу земельного участка с кадастровым номером: 23:47:0117031:1187, а также вновь образованных земельных участков - в залог иным участникам долевого строительства многоквартирного жилого дома секционного типа.

-на выкуп у собственника земельного участка с кадастровым номером: 23:47:0117031:1187 (на котором будет располагаться Жилой дом).

2.8. При необходимости в целях межевания/раздела/ объединения/перераспределения/ выдела Земельного участка, указанного в п. 2.6. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

2.9. Подписывая настоящий Договор, Участник (его правопреемники в результате универсального правопреемства и (или) уступки прав) уведомлен о том, что парковочные места расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами: 23:47:0117031:2392, 23:47:0117031:2393,

23:47:0117031:2391, 23:47:0117031:2090, 23:47:0117031:1378, 23:47:0117031:1377, не входят в стоимость настоящего Договора и оформляются за дополнительную плату по отдельному договору.

2.10 До заключения настоящего договора Участник получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по акту приема-передачи расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять в установленном порядке Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства указаны в приложении № 1 настоящего Договора.

3.3. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства «нежилое помещение», характеристики которого отражены в Приложении № 1 настоящего Договора.

План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Приложении № 1 настоящего договора и в Проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ДОМ.РФ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора на момент заключения настоящего договора составляет $\{\text{estate_deal.deal_sum|clarification}\}$, НДС не облагается. Цена Договора рассчитана посредством умножения Общей проектной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

Цена Договора является ориентировочной и корректируется в соответствии с пп. 4.4-4.5 Договора.

Цена Договора не включает государственные пошлины, связанные с государственной регистрацией Договора, которые Стороны оплачивают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет $\{\text{estate_deal.deal_sum_m2|clarification}\}$, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, в рамках настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2. Договора, по результатам обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, после получения Застройщиком результатов обмеров путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов. Стороны составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчетов в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.4, 4.5 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи Объекта.

4.4. Если по результатам обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом до подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов.

4.5. Если по результатам обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, будет меньше проектной общей площади Объекта, то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Возврат денежной суммы, установленной в результате описанного расчета, осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в

рублях по указанным Участником банковским реквизитам в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г.Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул.Вавилова,д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru , номер телефона: 900 – для мобильных, 8-800-555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: \${contacts.allnames}

Бенефициар: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КРОНОС»

Депонированная сумма: \${estate_deal.deal_sum|clarification}.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до \${finances.last_date_propis} в порядке, предусмотренном п.4.7. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: «31» декабря 2024 г.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: www.sberbank.ru/ Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.7. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- денежная сумма в размере **\${finances.first_summa|clarification}** подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных средств — не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве. (после даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве - не позднее «31» марта 2024 года. - *применяется в случае предоставления рассрочки платежа*)

4.8. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае нарушения порядка и сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором (в частности перечисления Застройщику денежных средств в счет оплаты по Договору ранее его государственной регистрации, перечисления денежных средств за третье лицо без предоставления документов- оснований и т.д.), Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных нарушений (в том числе банковскую комиссию за возврат Участнику или иному Плательщику денежных средств; наложенных на Застройщика за данные нарушения штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

4.9. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.6. настоящего Договора.

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

4.11. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата за кладовую номер \${estate_deal.deal_objectnum} (секция № БС-\${estate.geo_house_entrance}) по договору участия в**

долевом строительстве № $\{estate_deal_agreement_number\}$ от $\{estate_deal_agreement_date_propis\}$, НДС не облагается».

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

5.1. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию — 2 квартал 2024 года.

5.2. Срок передачи Объекта Участнику — в течение 180 (сто восемьдесят) календарных дней со дня следующего за «30» июня 2024 года.

5.3. Срок строительства, срок получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства могут быть изменены, в том числе и в следующих случаях: внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию, изменение законодательства о градостроительной деятельности, изменение Закона 214-ФЗ, введение новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или города Новороссийска Краснодарского края.

5.4. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами. При этом в Акте приема-передачи указывается общая площадь Объекта, определенная юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

5.5. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии 100% выполнения Участником обязательств по оплате цены договора, Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления срока приема-передачи Объекта о завершении строительства Объекта и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия. Сообщение отправляется по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении, либо вручается Участнику лично под расписку по адресу Участника, указанному в п. 13.3 настоящего Договора, либо направляется на адрес электронной почты Участника, указанной в п. 13.3 Договора. При изменении адреса или электронной почты Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник. Уведомление о завершении строительства и готовности Объекта к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за 14 календарных дней до окончания срока передачи, указанного в п.5.2 Договора.

5.6. Участник обязуется, в течение 10 (десять) рабочих рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи. При обнаружении недостатков передаваемого Объекта Стороны руководствуются п. 5.6.1 — 5.6.8 настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению при отнесении недостатков Объекта к существенным руководствоваться положениями Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей".

5.6.1. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.

5.6.2. При выявлении малозначимых недостатков Участником при приемке Объекта, составляется Акт осмотра, в котором указывается перечень таких недостатков.

Срок устранения Застройщиком недостатков, указанных в Акте осмотра, не должен превышать 60 календарных дней с момента составления Акта осмотра. До момента устранения недостатков Застройщиком и/или удовлетворения требования о возмещении расходов на их устранение, Участник не вправе проводить ремонтные работы в месте обнаруженных недостатков, а в случае нарушения указанного требования Участник лишается права на предъявление Застройщику любых требований в отношении таких недостатков.

При наличии малозначимых недостатков Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта.

5.6.3 Срок передачи Объекта увеличивается соразмерно срока, потраченного на устранение недостатков (как существенных, так и малозначимых), выявленных при осмотре Объекта Участником.

5.6.4. Требование Участника о возмещении расходов на устранение недостатков, указанных в Акте осмотра, или о соразмерном уменьшении цены Договора, должны быть поданы Участником в адрес Застройщика после истечения срока на устранения недостатков силами Застройщика, указанного в п. 5.6.2 Договора.

5.6.5. Требование Участника, указанное в п. 5.6.4 Договора подлежит рассмотрению Застройщиком в течение 30 рабочих дней с момента его получения Застройщиком.

5.6.6. При обнаружении существенных нарушений требований к качеству Объекта (существенные недостатки) или в случае разногласий по недостаткам Объекта, Стороны до подписания Акта приема-передачи подписывают Акт осмотра.

Акт осмотра с указанием существенных недостатков может быть подписан с участием эксперта (третье лицо, осуществляющее обследование Объекта методами визуального и инструментального осмотра).

Участник вправе выбрать эксперта исключительно из утвержденного Застройщиком списка. Список экспертов утверждается Застройщиком в одностороннем порядке и предоставляется Участнику по его запросу.

Участник согласовывает с Застройщиком дату проведения осмотра с участием эксперта не менее чем за 10 рабочих дней до даты предполагаемого осмотра.

Не позднее 3 рабочих дней со дня проведения осмотра экспертом Участник направляет застройщику акт осмотра, составляемый в произвольной форме и включающий в том числе дату осмотра, фамилию, имя и отчество (при наличии) эксперта, сведения о его квалификации и информацию эксперта о наличии или отсутствии нарушений установленных требований к качеству объекта долевого строительства.

5.6.7. При привлечении Участником к осмотру Объекта экспертов, услуги таких специалистов оплачиваются Участником в полном объеме. В случае обнаружения существенных недостатков Объекта, Застройщиком возмещаются расходы Участника на специалиста в размере 30%.

5.6.8. Срок устранения недостатков по Акту осмотра, составленному с участием эксперта, а также срок удовлетворения требования о возмещении расходов на устранение установлены в п. 5.6.2 и 5.6.4 и 5.6.5 соответственно.

5.7. При уклонении, либо при отказе Участника от принятия Объекта или в случае уклонения Участника от проведения осмотра квартиры с участием эксперта, а также подписания Акта осмотра, Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (если иной срок не предусмотрен действующим законодательством), вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, при этом Участник лишается права в дальнейшем требовать устранения недостатков.

5.8. В случае если Участник не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

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

5.10. При уклонении, либо при отказе Участника от принятия Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.11. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, а в случае составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта – с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта (в т.ч. коммунальных платежей, а также по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доле), риск случайной гибели или повреждения переходят к Участнику,

независимо от наличия либо отсутствия у Участника зарегистрированного права собственности на Объект.

5.12. Участник дает свое согласие Застройщику на избрание организации для управления, предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества многоквартирного жилого дома.

5.13. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно. Участник не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта.

5.14. 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 (выдел) Земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

5.15. На основании ст.345 Гражданского кодекса РФ Участник при подписании настоящего договора выражает свое согласие на изменение характеристик предмета залога в виде арендных прав Застройщика в отношении Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора, при условии, что изменение площади Земельного участка, арендные права на который являются предметом залога, связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.

5.16. Участник дает свое согласие Застройщику на изменение адреса Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора. В случае изменения адреса Земельного участка новый адрес будет указываться в акте приема-передачи квартиры после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

5.17. У Участника при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Передача доли в праве общей долевой собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

5.18. После присвоения административного адреса, номер и адрес Объекта капитального строительства могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет 5 (пять) лет со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно, самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого участия в Объекте капитального строительства. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется проектной документацией.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок или срок, согласованный сторонами в Акте осмотра.

6.8. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Кладовой, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Кладовой, Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства либо вследствие ремонта Кладовой или Жилого дома, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6.9. Застройщик вправе при невыполнении Участником п. 7.1.11. настоящего Договора не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п.7 ст.7 ФЗ 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 РФ».

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Внести денежные средства в счет Цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке Эскроу-агенте Участником, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 4.3 Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Акта приема-передачи в оговоренные в настоящем договоре сроки (п. 5.6. Договора).

7.1.3. С момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно нести расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством, а при необоснованном уклонении от подписания Акта приема-передачи с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

7.1.4. Обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком управляющей компанией. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и управляющей компании для приемки и эксплуатации Жилого дома. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с компанией, предложенной Застройщиком

7.1.5. После приемки Объекта по Акту приема-передачи своими силами и за свой счет в течение 2 (двух) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект и после получения Выписки из ЕГРН о проведении государственной регистрации права представить ее копию в Управляющую компанию в течение 5 (пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.1.7. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии с условиями настоящего Договора в полном объеме обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Экземпляр зарегистрированного договора уступки прав требования подлежит обязательному предоставлению Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней после его государственной регистрации, содержащий контактные данные нового Участника долевого строительства, в том числе номер телефона, адрес электронной почты, адрес для корреспонденции.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Федерального закона 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». Застройщик также вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 (Десяти)% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 20 (Двадцати)% от размера (суммы) уступленных требований; потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

7.1.8. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве, а также дополнительных соглашений к нему, регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- изготовление технического и кадастрового паспортов (выписок), технического плана, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства. Оформление, подготовка и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, кроме документации, предоставление которой согласно законодательству РФ является обязанностью Застройщика;

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

7.1.9. По требованию Застройщика предоставить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

7.1.10. Производить любые изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором по Акту приема-передачи и регистрации права собственности на него, согласно действующего законодательства. В случае самовольного выполнения Участником перепланировки Объекта до момента подписания Акта приема-передачи и регистрации права собственности на Объект, Застройщик имеет право ограничить Участнику свободный доступ к Объекту, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника привести Объект в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником отделимые и неотделимые улучшения Объекта возмещению Участнику не подлежат. Участник несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Объекта.

7.1.11. В связи с проектировочными особенностями Жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.1.12 В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, утвержденного главным архитектором города, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания. Участник не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

7.1.13. Обязуется при необходимости в целях раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник долевого строительства предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

7.1.14. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

7.1.15. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Кладовой, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Акта-приема передачи и до момента заключения договора

управления Объекта долевого строительства с управляющей организацией, которая осуществляет управление Объектом долевого строительства (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Кладовой компенсирует Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Объектом долевого строительства, содержанию общего имущества в Объекте долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи до заключения договора управления Объектом долевого строительства с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Комплексе.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в порядке и сроки, определенные настоящим Договором. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.2.2. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания.

7.2.3. На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4. В силу ст.36 ЖК не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Жилого дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик самостоятельно и по собственному усмотрению владеет, пользуется и распоряжается ими.

7.5. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Жилого дома/Квартиры/Кладовой индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее – «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Жилого дома/Квартиры/Кладовой выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Жилого дома, Квартиры, Кладовой), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 3 (трех) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив

полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

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

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

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

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

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по местонахождению Застройщика. Подписывая настоящий договор, Участник тем самым подтверждает, что данное условие не ущемляет его прав, понятно и не требует разъяснений, а является реализацией его права, предусмотренного законодательством РФ по месту нахождения Застройщика.

10.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

11. ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

11.2. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

11.3. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

11.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

11.5. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п.п. 4.6, 4.9, 5.6 настоящего Договора, Участник возмещает все убытки, понесенные Застройщиком.

11.6. В случае отказа от исполнения Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника (неисполнение /ненадлежащее исполнение Участником своих обязательств по Договору) последний обязан возместить Застройщику расходы, связанные с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы на рекламу Жилого дома, выплата вознаграждений третьим лицам, государственная пошлина за регистрацию договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора), в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика. При этом, Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

11.7. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) существенного изменения на основании требований законодательства и нормативных документов проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 3) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.
- 4) в случае нарушения Участником долевого строительства условий пунктов 7.1.1, 7.1.2, 7.1.10 настоящего Договора.

11.8. Если Участник не внес платежи на условиях, предусмотренных п. 4.9 настоящего Договора, и просрочка составила более чем 2 месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через 30 дней после письменного направления Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и последствиях неисполнения такого требования.

11.9. При неисполнении Участником требования по уплате цены договора и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения, либо при возврате заказного письма, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора на указанный в Договоре почтовый адрес.

11.10. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства пени, предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

11.11. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

12. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

12.1. Заключая настоящий договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. и дает согласие на их обработку Застройщиком.

12.2. Целью обработки персональных данных Участника является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник, как субъект персональных данных, является стороной.

12.3. В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
- данные документа, удостоверяющего личность Участника;
- номер контактного телефона Участника;
- адрес электронной почты Участника (при наличии).

- Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика, в том числе для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на

получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КРОНОС», Группа Компаний «Строительная Компания «Август».

12.4. Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника следующим организациям:

- в управляющую компанию;
- ПАО Сбербанк;
- указанным в пункте 12.5. настоящего Договора.

12.5. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, в том числе запись телефонных разговоров, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13 марта 2006 г. «О рекламе» даёт своё согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной и радиотелефонной связи, в том числе посредством СМС-уведомлений.

12.6. Стороны установили, что Участник может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных».

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф/сервисы/единый-реестр-застройщиков/застройщик/9388>.

13.3. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленными в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу: *\$_{contacts.correspondence_address_10}*.

Риск неполучения корреспонденции при изменении почтовых реквизитов, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Участник.

13.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

13.5. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника оказываются Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

13.6. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- а) Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;
- б) Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;
- в) Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;
- г) Участник долевого строительства не является ограниченно дееспособным или недееспособным.
- д) Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при

обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

е) Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

ж) Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования;

з) Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации.

и) Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

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

13.7. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся жилой комплекс переданы в залог ПАО Сбербанк, Краснодарское отделение №8619 по Договору залога имущественных прав № 8619/0000/2020/21706/ИП-1 от 03.08.2020г. и по Договору ипотеки от 20.07.2020г., заключенному в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита, предоставленного ПАО Сбербанк Застройщику на строительство (создание) объекта: Жилого комплекса «Мята» по ул. Красина, с. Цемдолина, в г. Новороссийске. При оплате 100% цены настоящего договора Участником долевого строительства и наступления оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, Застройщик оплачивает ПАО Сбербанк соответствующую часть стоимости, необходимую для исключения Кладовой из залогового обеспечения.

13.8. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п.7.2.2., 8.2.46. 12.4. Договора №8619/0000/2020/21706 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.07.2020г. (далее по тексту – «Кредитный договор»), заключенным ПАО Сбербанк (далее по тексту – «Кредитор») с ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КРОНОС» (Заемщик — ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КРОНОС»), при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору. После ввода Объекта в эксплуатацию, Застройщик обязуется перечислять денежные средства, поступившие в результате заключения Договора купли-продажи или иных договоров, в соответствии с которыми происходит отчуждение площадей Объекта и/или имущественных прав на них, предоставленных в залог ПАО Сбербанк в соответствии с п.9.1.1., 9.1.5., 9.1.8. Кредитного договора, в счет погашения задолженности по кредиту в размере, не меньшем залоговой стоимости отчуждаемых площадей Объекта и/или имущественных прав на них, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты поступления денежных средств на счета Застройщика.

13.9. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр — для Банка, один экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

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

Виды СМС-сообщений, направляемых Застройщиком:

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

2. СМС-сообщения информационного характера.

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

Могут встречаться и иные виды сообщений.

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

13.11. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемыми частями:

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «Кронос»**
в лице Генерального директора Чабанова В.Н.
Юридический адрес: 350000, Россия,
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Длинная,
дом 100, офис 210
ОГРН 1182375094175
ИНН/ КПП 2308260848/ 230801001
ОКПО 02150318
р/с 40702.810.6.30000029325
БИК 040349602
КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО
СБЕРБАНК к/с 30101.810.1.00000000602
Тел. +7(861) 290-17-17
сайт: жкмята23.рф

Участник:

\${contacts.name_2}
Паспорт: \${contacts.passport_num_2},
Выдан: \${contacts.passport_organ_2}
Дата выдачи: \${contacts.passport_date_2} г.,
код подразделения: \${contacts.passport_organ_code_2},
Адрес регистрации: \${contacts.passport_address_2}
Дата рождения: \${contacts.dob_2} г.
Место рождения: \${contacts.passport_bithplace_2}
тел.: \${contacts.phones_2}
адрес электронной почты: \${contacts.emails_2}

Настоящий договор подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью

Приложение № 1 к
Договору участия в долевом строительстве
№ $\{estate_deal.agreement_number\}$ от $\{estate_deal.agreement_date_propis\}$

1. Основные характеристики Жилого дома

Вид и назначение	Многоквартирный жилой дом «Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0117031:1187»
Этажность	24 этажа
Общая площадь	52 794,00 кв.м.
Материалы наружных стен и поэтажных перекрытий	Наружные стены подземной части - монолитные железобетонные. Наружные стены надземной части жилого здания несущие с поэтажным опиранием на перекрытия. Конструкции наружных стен надземной части жилого здания приняты четырех типов: <u>Тип 1</u> - Монолитный железобетон; - Плиты из каменной ваты; - Металлическая подсистема для вентилируемого фасада; - Навесной вентилируемый фасад из алюминиевых композитных панелей. <u>Тип 2</u> - Блоки из ячеистого бетона и (или) керамзитобетонные блоки; - Плиты из каменной ваты; - Металлическая подсистема для вентилируемого фасада; - Навесной вентилируемый фасад из алюминиевых композитных панелей. Предусмотрены монолитные железобетонные перекрытия безбалочного типа (с цокольного по двадцать третий этажи). На последнем (двадцать четвертом) этаже жилого дома предусмотрены покрытия из профилированных листов по металлическим балкам.
Класс энергоэффективности и сейсмостойкости	Класс энергоэффективности — Е — пониженный, сейсмостойкость - 7 баллов.

2. Характеристики Объекта долевого строительства «нежилого помещения»

В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникает право *собственности*, на Объект долевого строительства ЖК «МЯТА», «нежилое помещение», имеющее следующие характеристики:

Назначение Объекта	$\{estate.residential\}$
Проектный номер Объекта	$\{estate_deal.deal_objectnum\}$
Этаж	$\{estate.estate_floor\}$
Блок - секция	$\{estate.geo_house_entrance\}$
Общая проектная площадь Объекта	$\{estate.estate_area\}$

3. План Объекта

План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в настоящем Приложении № 1 к настоящему Договору.

$\{etag_plan|700\}$

4. Технические характеристики

Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС, а именно:

- наличие центральных коммуникаций: центральные коммуникации (в том числе электроснабжение, отопление, освещение, водоснабжение и иные коммуникации) не заводятся в помещение Кладовой
- полы: покрытие пола не предусмотрено, стяжка не предусмотрена
- стены и перегородки: без штукатурки. Все последующие работы по доведению помещений до требуемой готовности выполняются участниками долевого строительства самостоятельно
- потолки: без подготовки под отделку
- входные двери: металлические
- кровля: плоская не эксплуатируемая, на кровле Жилого дома (блок секция 1) установлена блочно-модульная крышная котельная)
- наличие водопровода и канализации: не предусмотрено
- электроснабжение: не предусмотрено
- освещение: не предусмотрено
- отопление: не предусмотрено
- перегородки между Кладовыми: блоки керамзитобетонные стеновые без отделки. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются участниками долевого строительства самостоятельно
- коридоры и места общего пользования подвальных помещений, посредством которых осуществляется доступ к Объекту долевого строительства: стены, полы и потолки без отделки.

Все работы по доведению помещения до полной готовности производятся силами Участника долевого строительства самостоятельно.

В процессе создания объекта недвижимости могут быть допущены отдельные отступления в элементах отделки от вышеприведенных показателей.

Застройщик:
Общество с ограниченной
ответственностью
Специализированный Застройщик
«Кронос»
в лице Генерального директора
Чабанова В.Н.

Участник:
``${contacts.name_3}``

Настоящий договор подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью