

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ЛЗ/С _- _**

город Новороссийск

«__» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Август», зарегистрировано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по г. Краснодару 22.04.2016г. за ОГРН 1162375011567, ИНН 2308230515, КПП 230801001, место нахождения: 350063, Россия, г. Краснодар, ул. Кубанская Набережная, д. 37/12, кв. 55, в лице Генерального директора Чабанова Василия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ г.р. года рождения, место рождения — _____, пол — _____, гражданство - _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения — _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый 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 1000 кв.м., кадастровый номер 23:47:0117031:1545, категория земель: земли населенных пунктов — малоэтажные многоквартирные жилые дома секционного типа, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Цемдолина, ул. Красина, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка от 25 января 2017 г.

1.2. **Жилой дом** – малоэтажный многоквартирный жилой дом секционного типа (**ЖК «Мелодия леса 2»**), строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: в районе ул. Красина в г. Новороссийск, с. Цемдолина на земельном участке площадью 1000 м² с кадастровым номером 23:47:0117031:1545 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. **Объект, Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, 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.

1.4. **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.

1.5. **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.

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

1.7. **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.

1.8. **Проектная общая площадь объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных 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 Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта по данным обмеров юридического лица, оказывающего услуги в сфере

технической инвентаризации и/или кадастрового учета, на основании фактически полученных поэтажных планов и экспликаций.

1.9. 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.

1.10. 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).

1.11. Экономия Застройщика — денежная сумма, составляющая разницу между расходами Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, выплаченной Участником Застройщику по настоящему договору.

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".

2.1. 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:

2.3.1. Разрешение на строительство № 23-308000-11643-2018 от 31 августа 2018 г., выданное Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края.

2.3.2. Договор аренды земельного участка от 25 января 2017г., 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 02 февраля 2017 г. сделана запись регистрации № 23:47:0117031:1545-23/021/2017-2.

2.3.3. Проектная декларация, опубликованная на сайте: [жкмелодиялеса.рф](#)

2.3.4. Заключение № 69-04-9305/18 от 29.08.2018 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. Кроме того, Участник настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером: 23:47:0117031:1545;
- 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: 23:47:0117031:1545;

-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: 23:47:0117031:1545 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: 23:47:0117031:1545, а также вновь образованных земельных участков - в залог иным участникам долевого строительства малоэтажного многоквартирного жилого дома секционного типа.

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 Жилого дома:

Вид и назначение	Малоэтажный многоквартирный жилой дом секционного типа, ЖК «Мелодия леса 2»
Этажность	Трехэтажное здание
Общая площадь	1844,79 кв.м.
Материалы наружных стен и поэтажных перекрытий	Материал наружных стен — мокрый фасад, состоящий из минеральной ваты 50 мм и штукатурного слоя с покраской. Внутренний слой блок из отсева щебня стеновой пустотелый четырехщелевой СКЦ-1 ГОСТ 6133-99 КСР-ПР-39-35-F50-900, толщ 190 мм на ц.п. Р-ре М 75, каркас здания — монолитный железобетонный класса В25 (колонны размером 200x800 мм). Материал перекрытий-монолитный железобетон класса В25 толщиной 180 мм.
Класс энергоэффективности и сейсмостойкости	Класс энергоэффективности — D-нормальный, сейсмостойкость- 8 баллов.

3.3. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства ЖК «Мелодия леса 2», имеющий следующие характеристики:

Проектный номер Объекта	
Этаж	
Количество комнат	
Секция	
Общая проектная площадь Объекта, без учета площади балконов и лоджий (кв.м)	
Жилая проектная площадь Объекта (кв.м)	
Проектная площадь лоджии (общая / с понижающим коэффициентом 0,5) (кв.м)	-
Проектная площадь балкона (общая / с понижающим коэффициентом 0,3) (кв.м)	-
Общая проектная площадь Объекта: всего, с понижающим коэффициентом площади балкона/лоджии (кв.м)	

План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. 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: сухая стяжка

- 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
- потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки)
- входные двери: металлические
- межкомнатные двери: отсутствуют
- окна: металлопластиковые, однокамерные
- балкон или лоджия: застеклен(а), без отделки
- кровля: плоская не эксплуатируемая
- установлены радиаторы отопления с разводкой
- помещение санузла: без стяжки и без штукатурки, без гидроизоляции
- наличие водопровода и канализации: устанавливаются приборы учета холодной и горячей воды, без трубной разводки по квартире и без установки санитарного фаянса и ванны. Все последующие работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов 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 межкомнатные и ограничивающие санузлы и кухни - блок стеновой (из отсева). 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, не снижающие качества и (или) стоимости отделки квартиры в сравнении с отделкой по вышеприведенным показателям.

3.4.В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у Участников долевого строительства (залогодержателей). Стороны пришли к соглашению, что залог в пользу Участника не будет распространяться на здания, строения и сооружения, возведенные на Земельном участке, за исключением объектов, указанных в ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

3.5.Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Объекта, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений на дату подписания настоящего Договора. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц на Объект.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, 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 включает:

- денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере 90%, что составляет _____ (_____) **рубля 00 копеек**, НДС не облагается;

- денежные средства на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика) в размере 10%, что составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается. Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

Цена Договора является ориентировочной и корректируется в соответствии с пп.4.5-4.7 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 _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

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

4.3. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства включает сумму денежных средств, направленных на:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) объекта долевого строительства;
- строительство (создание) объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- возмещение затрат застройщика в соответствии со сметой расходов.

4.4. В случае неиспользования Застройщиком полностью суммы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (п 4.1. Договора), неиспользованная часть с даты передачи объекта долевого строительства Участнику остается в распоряжении Застройщика как Экономия Застройщика и возврату Участнику не подлежит. При этом вознаграждение Застройщика считается увеличенным на сумму Экономии Застройщика.

4.5. 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, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.6, 4.7 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи Объекта.

4.6. 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), указанную в п. 3.3 настоящего Договора, 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 перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

4.7. Если по результатам обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.9 Договора, будет меньше проектной общей площади Объекта с понижающим коэффициентом площади балкона (лоджии), указанной в п. 3.3 настоящего Договора, то Застройщик обязан вернуть 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 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

4.8. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

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

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Август»

Депонированная сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.4.9. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 31 марта 2020 г.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

2) Акт приема-передачи Объекта недвижимости в соответствии с Договором участия в долевом строительстве или односторонний Акт о передаче Объекта недвижимости с предоставлением Письма Застройщика, адресованного Эскроу-агенту, свидетельствующее о том, что на дату представления документов-оснований:

- отсутствует требование Участника долевого строительства (Депонента) к Застройщику о составлении Акта о несоответствии объекта долевого строительства требованиям Закона;
- отсутствует информация об одностороннем отказе Участника долевого строительства (Депонента) от исполнения Договора участия в долевом строительстве;

3) при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору, средства направляются Банком (эскроу-агентом) в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями Кредитного договора до полного выполнения обязательств по нему. После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара) № 40702.810.6.30000024126, открытый в Краснодарском отделении №8619 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101.810.1.00000000602, БИК 040349602.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве.

Процентная ставка по счетам эскроу: 0 % (ноль) процентов годовых.

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

- денежная сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных средств — не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

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

Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона на указанную в п. 3.3. квартиру в пользу Застройщика не возникает.

4.11. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата за квартиру номер ___ (секция № __) по договору участия в долевом строительстве № ЛЗ/С_ - от 2 _____ г., НДС не облагается*».

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

5.1. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию — сентябрь 2019 года.

5.2. Срок передачи Объекта Участнику — в течение 90 (девяносто) дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, но в любом случае не ранее даты окончательной оплаты цены договора с учетом п. 4.9. настоящего договора. Во избежание сомнений по корректности расчетов срока передачи Объекта Стороны согласовали, что срок 90 (девяносто) календарных дней начинает исчисляться с «30» сентября 2019 года.

5.3. Срок строительства и получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора. Участник обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

- 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 14 (четырнадцать) 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. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса 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 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.
- 5.7. При уклонении, либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.6 настоящего Договора) Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта.
- 5.8. 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.
- 5.9. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, равно как и с момента составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта в случаях, предусмотренных п. 5.7 договора, обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта (в т.ч. 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.
- 5.10. Участник дает свое согласие Застройщику на избрание организации для управления, предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества многоквартирного жилого дома, до момента, пока Участник совместно с другими лицами, которым будет принадлежать право собственности на Объекты в Жилом доме, не выберут способ управления домом в порядке, предусмотренном нормами Жилищного кодекса РФ.
- 5.11. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно. Участник не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта.
- 5.12. 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.
- 5.13. 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.
- 5.14. 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.

5.15. 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.

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 с момента передачи Объекта Участнику. 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 Акта приема-передачи. 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.

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. 4.6. 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.

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.

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,

- 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 целях сохранения единого архитектурного решения фасада, утвержденного главным архитектором города, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания.

7.1.12. 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.

7.1.13. 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.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Принять от Участника долевого строительства в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Объекта.

7.2.2. Использовать полученные от Участника долевого строительства денежные средства в целях возмещения затрат, необходимых для строительства (создания) Помещения и общего имущества Здания, а также на оплату услуг Застройщика согласно условиям договора.

7.2.3. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.2.4. 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.

7.2.5. 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.

7.2.6. 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.

7.2.7. Обязуется представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

а) учредительные документы Застройщика;

б) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

в) свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;

г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

7.2.8. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязуется представить для ознакомления:

а) разрешение на строительство;

б) проектную документацию;

в) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;

г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

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.

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.

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, на выбор подсудности по своему усмотрению.

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. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

11.3. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.4. 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.

11.5. 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.

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

11.7. 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 .

11.8. 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.

11.9. 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.

11.10. 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. Внесенные Участником по настоящему Договору денежные средства подлежат возврату Участнику в течение 10 банковских дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратится с Застройщиком за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет Участника.

11.11. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника, кроме случаев, указанных в части 1. ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., ему возвращаются фактически внесенные денежные средства в течение 2 месяцев со дня государственной регистрации соглашения о расторжении Договора. По основаниям, предусмотренным частью 1. ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., денежные средства возвращаются в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора. По основаниям п. 1.1., части 1 ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора.

11.12. 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.

11.13. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного п. 5.2. настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере. В случае уклонения Участника долевого строительства Объекта от принятия объекта долевого строительства и составления Застройщиком одностороннего акта приемки в порядке, предусмотренном п. 5.7. настоящего договора, окончание периода просрочки исполнения обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства определяется днем составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

Неустойка, предусмотренная настоящим пунктом, при расторжении договора участия в долевом строительстве в связи с нарушением Застройщиком срока передачи Объекта уплате не подлежит.

11.14. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

11.15. 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 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.

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, 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.

12.6. Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

12.7. Стороны установили, что Участник может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «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: жкмелодиялеса.рф

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: _____ . 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 скрывает 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.

13.7. 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.

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

- Приложение № 1 – поэтажный план Объекта.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник:

**Общество с ограниченной ответственностью
«АВГУСТ»**

Юридический адрес: 350063, г.Краснодар,

ул. Кубанская набережная, д. 37/12, кв.55

ИНН/КПП 2308230515/230801001

ОГРН 1162375011567

ОКПО 02150318

р/с 40702.810.6.30000024126

БИК 040349602

КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО

СБЕРБАНК к/с 30101.810.1.00000000602

Тел. +7(861) 290-17-17

сайт: жкмелодиялеса.рф

Генеральный директор

_____ Чабанов В.Н.

М.П.

ПЛАН ОБЪЕКТА

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

Застройщик:
Общество с ограниченной
ответственностью «АВГУСТ»

Участник:

Генеральный директор

_____ Чабанов В.Н.
М.П.
