

**ДОГОВОР № ___/Н/П-Л11__/2022
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Краснодар

«__» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Ярославская», (далее **ООО «Специализированный Застройщик «Ярославская»**), ОГРН 1222300010657, ИНН 2312308330, КПП 231201001, место нахождения: 350059, Краснодарский край, г Краснодар, ул. Уральская, д. 75/1, помещ. 406, в лице **Ковшик Марины Викторовны, представителя по нотариальной доверенности от 12.04.2022 г., зарегистрированной в реестре за №23/256-н/23-2022-14-289, удостоверенной Скачко В.В., нотариусом Краснодарского нотариального округа, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и**

гр. РФ _____, пол: _____, дата рождения: __.__.____ года, место рождения: _____, паспорт гр. РФ: _____, выдан: _____, дата выдачи: __.__.____ года, 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 - общей площадью **55 793** кв.м, кадастровый номер **23:43:0128002:24**, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для строительства многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Ярославская, 115, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.2. Подземная автостоянка – нежилое строение на 126 машино-место, строящееся с привлечением денежных средств Участников по строительному адресу: **Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Ярославская, 115, литер 11** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), имеющее следующие характеристики: количество этажей – 1, площадь – 3703,5кв.м., вместимость – 126 машино-мест, материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – В-высокий, сейсмостойкость – 7 баллов. Определение и характеристика подземной автостоянки указаны в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего договора.

1.3. Объект, Объект долевого строительства – Машино-место, приобретаемое исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном нежилом строении, не являющиеся частями жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном строении, в том числе проезды, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном строении оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного строения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном строении за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный объект, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства строения 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 собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта долевого строительства на основании полученного Разрешения на строительство.

2. 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 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – ФЗ № 214-ФЗ).

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

2.3. В соответствии со статьей 3 ФЗ № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке **Разрешение на строительство № 23-RU23306000-5994-2021 от 21.12.2021 года**, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, действующее с учетом приложений, приказов о внесении изменений при их наличии.

2.3.2. Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- **Договора купли-продажи недвижимости имущества №б/н от 01.06.2022г. запись о государственной регистрации права от 22.06.2022 года № 23:43:0409047:119-23/226/2022-18.**

2.3.3. Проектная декларация, размещенная в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте www.ask-yug.com.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.3. настоящего Договора.

2.5. Привлечение денежных средств Участника по настоящему Договору осуществляется посредством их размещения на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. ФЗ № 214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

Условный номер машино-места	
Этаж	
Проектная общая площадь Объекта, кв.м.	

(далее – «Машино-место», «Объект долевого строительства», «Объект»).

План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте www.ask-yug.com. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Объекта строительства, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте www.ask-yug.com.

3.3. После окончания строительства Объекту будут присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.4. Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п.3.2. договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. При этом Стороны договорились, что характеристики объекта долевого строительства, указанные в п.3.2. настоящего Договора, являются проектными и любые площади Объекта будут уточняться по данным технической инвентаризации. Указанные изменения фиксируются Сторонами в акте приема-передачи объекта долевого строительства и отдельными соглашениями к настоящему договору не оформляются.

3.5. Участник уведомлен Застройщиком о том, что Объект долевого строительства и Земельный участок находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Совкомбанк» (далее – ПАО «Совкомбанк») в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору (Договор кредитной линии с лимитом выдачи) № 1298/ПФЭ-РКЛ/21 от «30» июля 2021 года, заключенному между Застройщиком и ПАО «Совкомбанк» (далее – «Кредитный договор»).

3.6. Право требования на получение машино-места и оформления его в собственность Участника возникают 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.

По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений, кладовых (не являющиеся общей долевой собственностью, определенных по результатам проведенной технической инвентаризации) и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения, кладовые, принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) руб. 00 копеек.

4.1.1. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, только после подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, содержащему условия ее изменению (ст. 5 ч. 2 ФЗ № 214-ФЗ). Такое дополнительное соглашение Сторон заключается в простой письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.2. 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, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- 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 к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта 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.
- возмещение затрат на изготовление технического паспорта на Объект долевого строительства.

4.3. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п. 4.3 Договора.

В случае, если общая площадь Машино-место по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше общей проектной площади, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, пересчет Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, доплата или возврат полученных от Участника долевого строительства средств не производится.

4.4. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Совкомбанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего направления на оплату обязательств Застройщика по Кредитному договору (при наличии остатка денежных средств - перечисления Застройщику), при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком (Бенефициаром), Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Совкомбанк» (сокращенное наименование ПАО Совкомбанк) Филиал Центральный ОГРН 114400000425, ИНН 4401116480, КПП 544543001; место нахождения и почтовый адрес: 633011, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Попова, д.11. Адрес электронной почты: eScrow@sovcombank.ru; номер телефона: +7 (495) 777-11-11. Платежные реквизиты: к/с 30101810150040000763 в Сибирском главном управлении Центрального банка Российской Федерации БИК 045004763, КПП 544543001, ОКПО 60843118, ОКАТО 50408000000.

Депонент: ____.

Бенефициар: ООО «Специализированный Застройщик «Ярославская»

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек.

Счет эскроу № ____.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном пунктом 4.5. настоящего Договора, но не ранее даты открытия счета эскроу и государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

Срок действия счета эскроу: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Внесенные Участником на счет эскроу денежные средства после завершения строительства Объекта и передачи Бенефициаром в ПАО «Совкомбанк» разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, направляются Эскроу-агентом на залоговый счет **40702810212020891402**, открытый в Филиале «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк», для последующей оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по Кредитному договору в порядке предусмотренном п.7.1. Кредитного договора, а после полного погашения задолженности Бенефициара (Застройщика) по Кредитному договору, перечисляются на счет Бенефициара (Застройщика) № 40702810112010891402, открытый в Филиале "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк".

Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Участник (Депонент).

4.5. Цена Договора, указанная в пункте 4.1. Договора, уплачивается Участником путем единовременного внесения платежа не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ № 214-ФЗ.

4.6. Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора признается момент поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 4.1. Договора, на счет-эскроу, открытый в соответствии с пунктом 4.4. настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан ввести Объект долевого строительства в эксплуатацию в **3 квартале 2024 года** и передать Участнику долевого строительства Объект по акту приема-передачи не позднее **6 (шести) календарных месяцев** с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее – «Акт приема-передачи»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Акте приема-передачи указывается общая площадь Объекта, определенная организацией технической инвентаризации (БТИ) и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности, и указанная в техническом паспорте (техническом плане) без учета площади лоджий, балконов и террас. Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Акта приема-передачи, либо с даты указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта, либо подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям ФЗ № 214-ФЗ.

5.3. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по передаточному акту до полной оплаты Цены договора, указанной в п.4.1. настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного разделом 5 срока передачи объекта, Застройщик обязан передать Машино-место в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

5.4. Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, о завершении строительства и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, 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 неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.5. Участник обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с даты, установленной в уведомлении Застройщика о завершении строительства объекта, направленного в соответствии с п.5.4. настоящего Договора, прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания передаточного акта. 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 Передаточного акта.

5.6. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на видимые недостатки, которые не были им указаны при первичном осмотре Объекта и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках (дефектном акте). Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично (либо представителем по доверенности), а также должно содержать указание на нормы Договоры и/или законы, которым Объект долевого строительства не соответствует. Настоящим Участник подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в дефектном акте при просмотре Объекта долевого строительства, не могут заявлены при повторном просмотре (за исключением скрытых дефектов).

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 календарного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи Объекта не возникает. Риск случайной гибели Объекта, так и обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общедомового имущества, 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 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.

5.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия (в том числе посредством смс-оповещения и телефонограммы), но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

5.9. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.7 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Объекта соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.10. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику под расписку). Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ. В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, или в связи с истечением срока хранения, стороны Договора определяют, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника долевого строительства получено.

5.11. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений. При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качества Объекта долевого строительства по сравнению с проектной документацией.

5.12. С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

5.13. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

5.14. Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику подлежит передаче общее имущество в Объекте, доля Участника в которой определяется в соответствии с действующим законодательством, без составления отдельного акта приемки.

5.15. На основании п.3 ст. 169 Налогового кодекса РФ Застройщик и Участник подтверждают взаимное согласие с тем, что Застройщик не выставляет счета-фактуры в адрес Участника по завершению выполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим договором.

5.16. Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и общедолевого имущества не является основанием для отказа Участника от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи. Любые несущественные недостатки могут быть устранены Застройщиком при письменном обращении Участника и указание им необходимости устранения выявленных при совместном осмотре дефектов, в том числе в рамках несения гарантийных обязательств (при условии перечисления/указания участником на эти недостатки в отдельном акте о выявленных недостатках, не относящихся к объекту долевого строительства). Существенным дефектом объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.17. Существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства, Стороны принимают непригодность объекта долевого строительства для целей его назначения в целом. Критерии непригодности определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 «Об утверждении положения о признании помещения жилым, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции», а также законодательными и нормативными актами РФ, регулирующими вопрос о признании помещения непригодным для проживания.

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 Объекта в эксплуатацию, 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 составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, 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 Передаточного акта.

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 автостоянки в целом.

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что 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.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права и Обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 4.6. Договора.

7.1.2. Участник вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

7.1.3. С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект путем подписания Передаточного акта.

7.1.4. Участник с момента подписания Передаточного акта самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Объекта в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Машино-местом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Объекта. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект и после получения документа подтверждающего государственную регистрацию права представить его копию Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

7.1.7. 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 Передаточного акта.

7.1.8. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о свершившейся уступке права.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного уведомления Застройщика.

7.1.9. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и 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.

7.1.10. По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

7.1.11. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами дефектном акте.

7.1.12. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке, процентов за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение недвижимости, указанной в п.3. настоящего договора, и иным штрафным санкциям допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закон № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования по неустойке, процентов за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение недвижимости, указанной в п.3. настоящего договора, и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких-либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

7.1.13. В случае перехода прав участника долевого строительства к новому кредитору, в том числе, но не исключая, права на взыскание с застройщика неустойки и иных штрафных санкций, последняя исчисляется за период, начиная с даты вступления в силу договора уступки.

7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. За счет целевых инвестиций Участника организовать строительство Объекта долевого строительства.

7.2.2. Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Объекта.

7.2.3. Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.2.4. Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию на Объект.

7.2.5. Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника, указанным в п.11.3. настоящего Договора.

7.2.6. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без письменного согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

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

7.2.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

7.2.9. Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации, что не является существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, согласованных приложением.

7.2.10. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, все риски, связанные с таким непринятием, несет Участник.

7.2.11. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора, в том числе предоставить информацию Эскроу-агенту по адресу электронной почты, указанному в п. 4.4.

7.4. Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора.

Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

Подписывая настоящий договор, Участник дает свое согласие и принимает условие о возможности Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать земельный участок в порядке п.7.7. настоящего Договора, при условии, что приобретатель принимает все права и обязанности как нового застройщика в том же объеме и на тех же условиях, которые будут существовать к моменту перехода права, включая обеспечительные меры в отношении земельного участка в виде залога (ипотеки) в пользу участников долевого строительства.

7.5. Участник не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора, в том числе согласно п.4.6. настоящего Договора.

7.6. Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты, указанные в разделе 4 настоящего Договора, производятся на основании технического паспорта (плана), изготовленного БТИ на Объект долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

7.7. Участник уведомлен, что, подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, дает свое согласие Застройщику на перевод долга другому лицу в соответствии с п.2 ст. 391 ГК РФ. Стороны установили, что при переводе долга другому лицу, обязательства Застройщика по настоящему договору участия в долевом строительстве прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся в момент получения Кредитором (Участником долевого строительства по настоящему договору участия в долевом строительстве) уведомления о переводе долга (ст. 391 ГК РФ).

7.8. Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, не следуют судьбе основной вещи, право собственности на указанные объекты будет зарегистрировано за Застройщиком в надлежащем порядке. Застройщик вправе так же от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

7.9. Руководствуясь положениями ч.2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились о следующем:

С момента заключения настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельное посещение Участником Объекта – запрещено.

Посещение Объекта Участником должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

В случае нарушения Участником положений настоящего пункта договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на Объект, являются зоной ответственности и виной Участника долевого строительства.

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки Объекта, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется составлением акта комиссии о выявленном факте нарушения в составе тех.надзора Застройщика, начальника участка и прораба.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в момент подписания настоящего Договора ознакомлен с правилами посещения строительного объекта, в том числе с требованиями соблюдения техники безопасности и пожарной безопасности при посещении строительного объекта и полностью с ними согласен.

7.10. Стороны согласовали, что в процессе строительства Объекта возможны изменения параметров Машино-мест.

Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего договора за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.5, 4.6. и 4.7. настоящего Договора.

7.11. Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 4.5, 4.6, 4.7., 5.16, 5.17, 7.10 настоящего Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника долевого строительства изменения в Объекте и/или Машино-месте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством РФ, в т.ч. в части замены неотопливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых).

7.12. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества Объекта, его соответствия строительным-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию, в котором находится Объект.

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 2 (двух) 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. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. 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.

9.2. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия все споры и разногласия по договору рассматриваются в суде по месту нахождения Застройщика – Советский районный суд г. Краснодара.

9.3. В момент заключения настоящего Договора, Застройщиком разъяснены Участнику права в части обращения последнего за защитой прав в судебном порядке по правилам ст. 17 ЗоЗПП и ст. 29 ГПК РФ. При этом Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что в случае разрешения споров по настоящему договору в судебном порядке, все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются Сторонами на рассмотрение по месту нахождения суда Застройщика: 350058, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 207.

9.4. Учитывая достигнутую договоренность, Участник подтверждает, что данное условие не ограничивает право потребителя на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности, согласованной в индивидуальном порядке сторонами при подписании (заключении) настоящего договора, что образуется с ч.2 ст. 17 ЗоЗПП и ч.7 ст. 29 ГПК РФ.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания Акта приема-передачи Объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

10.2. Расторжение настоящего Договора в результате отказа Участника или Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке допускается только в случаях, предусмотренных статьей 9, частью 7 статьи 15.4, частью 11 статьи 15.5. ФЗ № 214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные ФЗ № 214-ФЗ, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10.3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора, по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 9 ФЗ 214-ФЗ, Участник обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении договора) или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1. статьи 9 ФЗ 214-ФЗ, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, обязан подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. В случае несоблюдения Участником сроков подачи документов на государственную регистрацию

одностороннего отказа от договора участия в долевом строительстве, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день такой просрочки.

10.4. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством РФ, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

10.5. 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 на счет Участника долевого строительства (депонента) № _____, открытый в _____ **(Наименование банка, БИК, к/с банка)..**

Участник долевого строительства подтверждает, что счет, указанный в настоящем пункте, является текущим/заложенным, открыт на его имя и Участник долевого строительства является получателем средств по этому счету.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, 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: www.ask-yug.com. Участник будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним письменного уведомления.

11.3. Иные уведомления по настоящему Договору совершаются в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу: _____ **Контактный телефон:** _____. **Адрес электронной почты:** _____. Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника.

11.4. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.4.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

11.4.1.1. день передачи уведомления Участнику лично и/или его представителю нарочно, с отметкой о вручении, в офисе Застройщика;

11.4.1.2. день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомления о вручении.

11.4.2. Применительно к иным условиям настоящего Договора, днем уведомления Участника долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику лично, либо его представителю с отметкой о получении в офисе Застройщика, или седьмой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения, либо в день направления на электронную почту Участника по адресу, указанному в п.11.3. настоящего Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

11.5. Участник настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в п.11.3. настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправлений с оттиском КППШ ОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

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

11.7. Настоящий договор, все изменения/дополнения к нему и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации уполномоченным органом.

11.8. 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.

11.9. Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

11.10. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.11. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «СЗ «Ярославская»

Факт. адрес: 350059, Краснодарский край,

г.Краснодар, ул. Уральская, д. 75/1, помещ. 406

ОГРН 1222300010657, ИНН 2312308330,

КПП 231201001

Р/с 40702810112010891402

в Филиале "Корпоративный"

ПАО "Совкомбанк", г. Москва

к/с 30101810445250000360

БИК 044525360

По доверенности:

Ковшик Марина Викторовна

_____ **М.В. Ковшик**

Участник:

ПЛАН ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ

Застройщик:

ООО «СЗ «Ярославская»

По доверенности:

Ковшик Марина Викторовна

_____ **М.В. Ковшик**

Участник: