

ДОГОВОР № М/Л1/___
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Республика Адыгея, Тахтамукайский район аул Новая Адыгея
«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ГрадСтрой-Кубань» (ОГРН 1112312001328, ИНН 2312179068, КПП 231101001, адрес места нахождения: 350012, Краснодарский край, город Краснодар, ул. Красных Партизан, дом 249, пом. 11), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **генерального директора Элизбаряна Симона Сейрановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ года рождения, пол - _____, место рождения – _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ г., к-п _____, зарег. по адресу: _____, Т.: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) **Объект капитального строительства: «Жилой комплекс «Мята» I этап строительства Литер 1»** (далее по тексту – многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства в собственность при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные Договором при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение (квартира), расположенное в многоквартирном жилом доме – **Литер 1, Количество этажей — 5, Количество квартир — 88 шт., площадь застройки – 1005,4 кв.м. общая площадь здания — 4447,1 кв.м., общая площадь квартир — 3 193,0 кв.м.** Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, **путем размещения денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу.**

1.4. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Квартира:

Литер	1
Номер Квартиры	
Подъезд	
Этаж	
Проектная общая площадь Квартиры(кв.м) без учета площади лоджий (балконов)	
Проектная общая площадь Квартиры с лоджиями (балконами) с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов	
Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.	
Количество комнат	

Технические характеристики Объекта долевого строительства согласно проектной документации определены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Расположение и планировка Объекта долевого строительства указана в плане типового этажа многоквартирного жилого дома в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Ориентировочный срок ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **3 квартал 2021 г., но не позднее 31.07.2021 г.** Застройщик вправе ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию ранее срока, указанного в настоящем пункте Договора.

В случае, если многоквартирный жилой дом не может быть введен в эксплуатацию в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока ввода в эксплуатацию обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Участник обязан рассмотреть предложение об изменении условий Договора и предоставить мотивированный ответ в течение 10 (десяти) дней с момента получения предложения. В случае неполучения Застройщиком в указанный срок мотивированного ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре, Стороны применяют нормы действующего законодательства РФ.

1.6. Застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирного жилого дома на основании [Разрешения на строительство № RU 010530420060001-089 от 29.06.2018 г.](#), выданного Администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» отдел архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля.

1.7. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке общей площадью 14 000 (Четырнадцать тысяч) кв.м, с кадастровым номером - 01:05:2900013:5230 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, а. Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 23/1а.

Земельный участок с кадастровым номером 01:05:2900013:5230 принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 40 от 16.11.2015 г. запись о государственной регистрации права за номером 01:05:2900013:5230-01/004/2017-1 от 28.11.2017 г., Соглашения от 16.06.2020 г. об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 40 от 16.11.2015 г., запись о государственной регистрации права за номером 01:05:2900013:5230-01/031/2020-20 от 01.07.2020 г.

Земельный участок относится к категории: - «Земли населенных пунктов».

Разрешенное использование земельного участка: «среднеэтажные многоквартирные жилые дома 4-5 этажей, для иных видов жилой застройки».

1.8. Информация об Объекте капитального строительства: **Объект капитального строительства: «Жилой комплекс «Мята» I этап строительства Литер 1»** содержится в проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте — [жк мята.рф](#), <https://наш.дом.рф> в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включая изменения и дополнения к декларации.

1.9. Выбор строительных и отделочных материалов, оборудования используемого при строительстве (создании) многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства осуществляется самостоятельно Застройщиком.

1.10. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, а также на момент подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея для государственной регистрации Договора Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит, текущие имущественные обязательства, и права третьих лиц на Объект долевого строительства отсутствуют.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

2.1. Цена 1 (одного) квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства составляет _____,00 (_____) рублей 00 копеек.

2.2. Стоимость Объекта долевого строительства (далее по тексту – «Цена договора») на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

2.3. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Застройщик самостоятельно по своему усмотрению определяет порядок использования денежных средств, уплачиваемых Участником по настоящему Договору, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Застройщик гарантирует, что Цена Договора является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев предусмотренных настоящим Договором.

2.5. Стороны настоящего Договора установили следующий порядок оплаты.

2.5.1. Участник долевого строительства (депонент) вносит денежные средства (депонированную

сумму), указанные в пункте 2.2. настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в банке АО «АЛЬФА-БАНК» (местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ИНН 7728168971, КПП 770801001, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года, к/с в ГУ Банка России по ЦФО № 30101810200000000593, БИК 044525593 (Филиал «Ростовский» АО «АЛЬФА-БАНК»)), адрес электронной почты - mail@alfabank.ru (уполномоченный банк/эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, на счете эскроу с целью передачи эскроу-агентом денежных средств Застройщику, в порядке установленном действующим законодательством. Счет эскроу должен быть открыт Участником долевого строительства в уполномоченном банке в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в следующем порядке:

- участник долевого строительства лично либо через представителя подписывает заявление (оферту) на открытие зарезервированного счета эскроу в отделении уполномоченного Банка, предоставляя при подписании экземпляр прошедшего государственную регистрацию Договора долевого участия, документ удостоверяющий личность (нотариальная доверенность), реквизиты банковского счета для возврата денежных средств со счета эскроу. Внесение денежных средств на открытый эскроу счет осуществляется после подписания заявления (оферты) Участником долевого строительства и уполномоченным банком.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с порядком открытия счета эскроу.

2.6. Окончательные расчеты между Застройщиком и Участником производятся после фактического обмена площади Квартиры, произведенного организацией по технической инвентаризации объектов недвижимости.

При отклонении фактической площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения от проектной площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, Участник производит доплату денежных средств из расчета стоимости 1 кв. метра Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления.

В случае отклонения фактической площади Объекта долевого строительства от проектной площади в сторону уменьшения Застройщик производит возврат денежных средств за указанную разницу в площади, из расчета стоимости 1 кв. метра Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.7. Обязанность участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Акта приема-передачи в течение 3 (трех) месяцев с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.2. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома (далее по тексту – Сообщение) о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участников.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника, указанному в настоящем Договоре. либо иным способом подтверждающим факт получения Участником сообщения, в том числе путем отправки по электронным каналам связи сети Интернет.

3.3. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны лично (или через представителя, полномочия которого оформлены в соответствии с законодательством РФ) приступить к принятию Объекта в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

3.4. В случае отправки сообщения по почте Участник считается извещенными о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если сообщение вручено им лично или совершеннолетнему лицу, проживающему совместно с Участником, под расписку на подлежащем возврату почтовом уведомлении о вручении, либо иным документе с указанием даты и времени вручения, а также источника информации.

Участник также считается извещенными о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если:

1) Участник отказался от получения сообщения, направленного заказным письмом с уведомлением, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

2) несмотря на получение Участником сообщения заказным письмом с уведомлением, Участник не явился для подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

3) сообщение не вручено в связи с отсутствием Участника по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

4) сообщение вручено уполномоченному лицу Участника либо совершеннолетнему лицу, проживающему совместно с Участником.

В случае, если место жительства Участника неизвестно, сообщение направляется по последнему известному Застройщику месту жительства Участников.

3.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня истечения срока, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства Участникам, составить акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, а также взыскать с Участников штраф в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки срока приемки Объекта долевого строительства установленного настоящим Договором.

3.6. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. С момента передачи Объекта долевого строительства, Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом), а также оплачивать коммунальные услуги и участвовать в расходах, связанных с техническим обслуживанием, текущим и капитальным ремонтом всего дома, пропорционально занимаемой площади квартиры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.8. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность возникает у Участника долевого строительства при соблюдении следующих условий:

- государственная регистрация настоящего Договора;
- внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу,
- уплата штрафов, неустойки (пени) за нарушение условий настоящего Договора, если таковые имелись, и иных условий, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора (Приложение № 1 и 2 к Договору), утвержденной проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

4.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования Участник вправе потребовать от Застройщика по своему выбору, если иное не установлено Договором:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с настоящим Договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участникам в соответствии с настоящим Договором.

4.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо

вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

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

5.2. При заключении Участником долевого строительства договора уступки прав требований по настоящему Договору, Участник обязан согласовать сделку с Застройщиком и получить письменное согласие Застройщика. В течение 3 (трех) календарных дней после государственной регистрации договора уступки прав требования Участник обязан уведомить Застройщика о сделке, предоставить контактные данные правопреемника, а также экземпляр договора уступки права требования с отметкой о государственной регистрации.

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

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея, в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и настоящим Договором.

6.2. Участник с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельно своими силами и за счет собственных средств осуществляют оформление и представление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея всех необходимых документов, связанных с государственной регистрацией права собственности на Квартиру.

6.3. В случае возникновения права собственности на Объект долевого строительства, у Участника в соответствии с Жилищным кодексом РФ одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае несвоевременной оплаты стоимости Объекта долевого строительства цены Договора, предусмотренной настоящим Договором, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, за каждый день просрочки, действующей на момент неисполнения обязательства.

7.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого участия Участник вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата уплаченных в счет цены Договора денежных средств и уплаты процентов соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных п. 5.2. настоящего Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от стоимости Объект долевого строительства (цены Договора), за каждый день просрочки неисполнения обязательства.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними.

8.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения объекта долевого строительства.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора оплачиваются Сторонами в порядке, предусмотренном законодательством РФ о налогах и сборах с учетом положений Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

9.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого участия.

9.5. Обязательства Участника по уплате цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого участия.

9.6. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

- вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица — застройщика.

По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства многоквартирного жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участникам;
- существенного изменения проектной документации, строящегося многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами. Указанные изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

10.3. Требования статьи 256 Гражданского кодекса Российской Федерации и статей 34-36

Семейного кодекса Российской Федерации Участниками долевого строительства соблюдены.

10.4. Участник не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий Тахтамукайского района Республики Адыгея.

10.5. В случае изменения адреса регистрации или фактического нахождения Участника или правопреемника, Участник обязан в течение 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации или фактического нахождения.

10.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ГрадСтрой-КУБАНЬ», Юридический адрес: 350049 Краснодарский край, г. Краснодар ул. Красных Партизан, дом 249, пом.11, ИНН/КПП 2312179068/ 231101001, ОГРН 1112312001328, Р/с 40702810526020003140 , К/с 30101810500000000207, В отделении АО «Альфа-Банк» г. Ростов-на-Дону, БИК 046015207.

Генеральный директор

_____/ С.С. Элизбарян/

М.П.

М.П.

Участник долевого строительства:

Гр. РФ _____, _____ года рождения, пол - _____, место рождения – _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ г., к-п _____, зарег. по адресу: _____, Т.: _____,

_____ /

**Состояние Квартиры по завершению строительства и передачи ее
Застройщиком Участнику**

Лоджия/балкон: Без остекления

Внутриквартирная отделка: Штукатурка стен, заделка штроб, устройство откосов. Бетонные поверхности не оштукатурены, без отделки.

Полы: Бетонная полусухая стяжка.

Окна и балконные двери: металлопластиковые (в соответствии с проектом).

Входная дверь: Металлическая.

Канализация: Стояки из полиэтиленовых труб с заглушками. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник.

Водоснабжение: Стояки холодной и горячей воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков холодной и горячей воды и запорной арматуры. Внутриквартирную разводку сетей водоснабжения выполняет собственник.

Электроснабжение: Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка.

Отопление: Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка радиаторов (конвекторов). В соответствии с проектом.

Потолки: Монолитные перекрытия, без отделки.

Внутриквартирные двери: Не устанавливаются.

Санитарные узлы: Бетонная полусухая стяжка. Поверхности стен и потолка не оштукатурены. Без отделки.

Материал наружных стен и каркаса объекта: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности – С.

Сейсмостойкость – 7 баллов.

Участник долевого строительства с элементами внутренней отделки, комплектацией и техническими характеристиками квартиры ознакомлен.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства

**Застройщик
Генеральный директор
ООО СЗ «ГрадСтрой-Кубань»**

М.п. _____ С.С. Элизбарян

участия в долевом строительстве
от «_____» _____ 2021 г.

Расположение и планировка Объекта долевого строительства:
Литер __, подъезд __, этаж __, квартира __, количество комнат — __

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства

**Застройщик
Генеральный директор
ООО СЗ «ГрадСтрой-Кубань»**

_____/_____/

М.п. С.С. Элизбарян

ДОГОВОР № М/Л2/___
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Республика Адыгея, Тахтамукайский район аул Новая Адыгея
«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ГрадСтрой-Кубань» (ОГРН 1112312001328, ИНН 2312179068, КПП 231101001, адрес места нахождения: 350012, Краснодарский край, город Краснодар, ул. Красных Партизан, дом 249, пом. 11), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **генерального директора Элизбаряна Симона Сейрановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ года рождения, пол - _____, место рождения – _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ г., к-п _____, зарег. по адресу: _____, Т.: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) **Объект капитального строительства: «Жилой комплекс «Мята» II этап строительства Литер 2»** (далее по тексту – многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства в собственность при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные Договором при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение (квартира), расположенное в многоквартирном жилом доме – **Литер 2, Количество этажей — 5, Количество квартир — 88 шт., площадь застройки – 1005,4 кв.м. общая площадь здания — 4447,1 кв.м., общая площадь квартир — 3 193,0 кв.м.** Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, **путем размещения денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу.**

1.4. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Квартира:

Литер	2
Номер Квартиры	
Подъезд	
Этаж	
Проектная общая площадь Квартиры(кв.м) без учета площади лоджий (балконов)	
Проектная общая площадь Квартиры с лоджиями (балконами) с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов	
Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.	
Количество комнат	

Технические характеристики Объекта долевого строительства согласно проектной документации определены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Расположение и планировка Объекта долевого строительства указана в плане типового этажа многоквартирного жилого дома в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Ориентировочный срок ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **2 квартал 2021 г., но не позднее 29.06.2021 г.** Застройщик вправе ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию ранее срока, указанного в настоящем пункте Договора.

В случае, если многоквартирный жилой дом не может быть введен в эксплуатацию в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока ввода в эксплуатацию обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Участник обязан рассмотреть предложение об изменении условий Договора и предоставить мотивированный ответ в течение 10 (десяти) дней с момента получения предложения. В случае неполучения Застройщиком в указанный срок мотивированного ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре, Стороны применяют нормы действующего законодательства РФ.

1.6. Застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирного жилого дома на основании [Разрешения на строительство № RU 010530420060001-090 от 29.06.2018 г.](#), выданного Администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» отдел архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля.

1.7. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке общей площадью 14 000 (Четырнадцать тысяч) кв.м, с кадастровым номером - 01:05:2900013:5230 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, а. Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 23/1а.

Земельный участок с кадастровым номером 01:05:2900013:5230 принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 40 от 16.11.2015 г. запись о государственной регистрации права за номером 01:05:2900013:5230-01/004/2017-1 от 28.11.2017 г., Соглашения от 16.06.2020 г. об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 40 от 16.11.2015 г., запись о государственной регистрации права за номером 01:05:2900013:5230-01/031/2020-20 от 01.07.2020 г.

Земельный участок относится к категории: - «Земли населенных пунктов».

Разрешенное использование земельного участка: «среднеэтажные многоквартирные жилые дома 4-5 этажей, для иных видов жилой застройки».

1.8. Информация об Объекте капитального строительства: **Объект капитального строительства: «Жилой комплекс «Мята» II этап строительства Литер 2»** содержится в проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте — [жк мята.рф](#), <https://наш.дом.рф> в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включая изменения и дополнения к декларации.

1.9. Выбор строительных и отделочных материалов, оборудования используемого при строительстве (создании) многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства осуществляется самостоятельно Застройщиком.

1.10. **Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, а также на момент подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея для государственной регистрации Договора Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит, текущие имущественные обязательства, и права третьих лиц на Объект долевого строительства отсутствуют.**

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

2.1. Цена 1 (одного) квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства составляет _____,00 (_____) рублей 00 копеек.

2.2. Стоимость Объекта долевого строительства (далее по тексту – «Цена договора») на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

2.3. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Застройщик самостоятельно по своему усмотрению определяет порядок использования денежных средств, уплачиваемых Участником по настоящему Договору, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Застройщик гарантирует, что Цена Договора является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев предусмотренных настоящим Договором.

2.5. Стороны настоящего Договора установили следующий порядок оплаты.

2.5.1. Участник долевого строительства (депонент) вносит денежные средства (депонированную

сумму), указанные в пункте 2.2. настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в банке АО «АЛЬФА-БАНК» (местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ИНН 7728168971, КПП 770801001, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года, к/с в ГУ Банка России по ЦФО № 30101810200000000593, БИК 044525593 (Филиал «Ростовский» АО «АЛЬФА-БАНК»)), адрес электронной почты - mail@alfabank.ru (уполномоченный банк/эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, на счете эскроу с целью передачи эскроу-агентом денежных средств Застройщику, в порядке установленном действующим законодательством. Счет эскроу должен быть открыт Участником долевого строительства в уполномоченном банке в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в следующем порядке:

- участник долевого строительства лично либо через представителя подписывает заявление (оферту) на открытие зарезервированного счета эскроу в отделении уполномоченного Банка, предоставляя при подписании экземпляр прошедшего государственную регистрацию Договора долевого участия, документ удостоверяющий личность (нотариальная доверенность), реквизиты банковского счета для возврата денежных средств со счета эскроу. Внесение денежных средств на открытый эскроу счет осуществляется после подписания заявления (оферты) Участником долевого строительства и уполномоченным банком.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с порядком открытия счета эскроу.

2.6. Окончательные расчеты между Застройщиком и Участником производятся после фактического обмена площади Квартиры, произведенного организацией по технической инвентаризации объектов недвижимости.

При отклонении фактической площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения от проектной площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, Участник производит доплату денежных средств из расчета стоимости 1 кв. метра Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления.

В случае отклонения фактической площади Объекта долевого строительства от проектной площади в сторону уменьшения Застройщик производит возврат денежных средств за указанную разницу в площади, из расчета стоимости 1 кв. метра Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.7. Обязанность участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Акта приема-передачи в течение 3 (трех) месяцев с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.2. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома (далее по тексту – Сообщение) о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участников.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника, указанному в настоящем Договоре. либо иным способом подтверждающим факт получения Участником сообщения, в том числе путем отправки по электронным каналам связи сети Интернет.

3.3. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны лично (или через представителя, полномочия которого оформлены в соответствии с законодательством РФ) приступить к принятию Объекта в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

3.4. В случае отправки сообщения по почте Участник считается извещенными о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если сообщение вручено им лично или совершеннолетнему лицу, проживающему совместно с Участником, под расписку на подлежащем возврату почтовом уведомлении о вручении, либо ином документе с указанием даты и времени вручения, а также источника информации.

Участник также считается извещенными о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если:

1) Участник отказался от получения сообщения, направленного заказным письмом с уведомлением, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

2) несмотря на получение Участником сообщения заказным письмом с уведомлением, Участник не явился для подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

3) сообщение не вручено в связи с отсутствием Участника по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

4) сообщение вручено уполномоченному лицу Участника либо совершеннолетнему лицу, проживающему совместно с Участником.

В случае, если место жительства Участника неизвестно, сообщение направляется по последнему известному Застройщику месту жительства Участников.

3.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня истечения срока, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства Участникам, составить акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, а также взыскать с Участников штраф в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки срока приемки Объекта долевого строительства установленного настоящим Договором.

3.6. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. С момента передачи Объекта долевого строительства, Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом), а также оплачивать коммунальные услуги и участвовать в расходах, связанных с техническим обслуживанием, текущим и капитальным ремонтом всего дома, пропорционально занимаемой площади квартиры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.8. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность возникает у Участника долевого строительства при соблюдении следующих условий:

- государственная регистрация настоящего Договора;
- внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу,
- уплата штрафов, неустойки (пени) за нарушение условий настоящего Договора, если таковые имелись, и иных условий, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора (Приложение № 1 и 2 к Договору), утвержденной проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

4.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования Участник вправе потребовать от Застройщика по своему выбору, если иное не установлено Договором:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с настоящим Договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участникам в соответствии с настоящим Договором.

4.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо

вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

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

5.2. При заключении Участником долевого строительства договора уступки прав требований по настоящему Договору, Участник обязан согласовать сделку с Застройщиком и получить письменное согласие Застройщика. В течение 3 (трех) календарных дней после государственной регистрации договора уступки прав требования Участник обязан уведомить Застройщика о сделке, предоставить контактные данные правопреемника, а также экземпляр договора уступки права требования с отметкой о государственной регистрации.

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

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея, в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и настоящим Договором.

6.2. Участник с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельно своими силами и за счет собственных средств осуществляют оформление и представление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея всех необходимых документов, связанных с государственной регистрацией права собственности на Квартиру.

6.3. В случае возникновения права собственности на Объект долевого строительства, у Участника в соответствии с Жилищным кодексом РФ одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае несвоевременной оплаты стоимости Объекта долевого строительства цены Договора, предусмотренной настоящим Договором, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, за каждый день просрочки, действующей на момент неисполнения обязательства.

7.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого участия Участник вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата уплаченных в счет цены Договора денежных средств и уплаты процентов соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных п. 5.2. настоящего Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от стоимости Объект долевого строительства (цены Договора), за каждый день просрочки неисполнения обязательства.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними.

8.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения объекта долевого строительства.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора оплачиваются Сторонами в порядке, предусмотренном законодательством РФ о налогах и сборах с учетом положений Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

9.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого участия.

9.5. Обязательства Участника по уплате цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого участия.

9.6. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

- вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица — застройщика.

По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства многоквартирного жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участникам;
- существенного изменения проектной документации, строящегося многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами. Указанные изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

10.3. Требования статьи 256 Гражданского кодекса Российской Федерации и статей 34-36

Семейного кодекса Российской Федерации Участниками долевого строительства соблюдены.

10.4. Участник не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий Тахтамукайского района Республики Адыгея.

10.5. В случае изменения адреса регистрации или фактического нахождения Участника или правопреемника, Участник обязан в течение 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации или фактического нахождения.

10.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ГрадСтрой-Кубань», Юридический адрес: 350049 Краснодарский край, г. Краснодар ул. Красных Партизан, дом 249, пом.11, ИНН/КПП 2312179068/ 231101001, ОГРН 1112312001328, Р/с 40702810526020003140 , К/с 30101810500000000207, В отделении АО «Альфа-Банк» г. Ростов-на-Дону, БИК 046015207.

Генеральный директор

_____/ С.С. Элизбарян/
М.П.

Участник долевого строительства:

Гр. РФ _____, _____ года рождения, пол - _____, место рождения – _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ г., к-п _____, зарег. по адресу: _____, Т.: _____,

_____ /

**Состояние Квартиры по завершению строительства и передачи ее
Застройщиком Участнику**

Лоджия/балкон: Без остекления

Внутриквартирная отделка: Штукатурка стен, заделка штроб, устройство откосов. Бетонные поверхности не оштукатурены, без отделки.

Полы: Бетонная полусухая стяжка.

Окна и балконные двери: металлопластиковые (в соответствии с проектом).

Входная дверь: Металлическая.

Канализация: Стояки из полиэтиленовых труб с заглушками. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник.

Водоснабжение: Стояки холодной и горячей воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков холодной и горячей воды и запорной арматуры. Внутриквартирную разводку сетей водоснабжения выполняет собственник.

Электроснабжение: Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка.

Отопление: Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка радиаторов (конвекторов). В соответствии с проектом.

Потолки: Монолитные перекрытия, без отделки.

Внутриквартирные двери: Не устанавливаются.

Санитарные узлы: Бетонная полусухая стяжка. Поверхности стен и потолка не оштукатурены. Без отделки.

Материал наружных стен и каркаса объекта: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности – С.

Сейсмостойкость – 7 баллов.

Участник долевого строительства с элементами внутренней отделки, комплектацией и техническими характеристиками квартиры ознакомлен.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства

Застройщик
Генеральный директор
ООО СЗ «ГрадСтрой-Кубань»

_____/

С.С. Элизбарян
М.п.

Приложение № 2 к договору № М/Л2/___
участия в долевом строительстве
от «_____» _____ 2021 г.

Расположение и планировка Объекта долевого строительства:
Литер __, подъезд __, этаж __, квартира __, количество комнат — __

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства

**Застройщик
Генеральный директор
ООО СЗ «ГрадСтрой-Кубань»**

_____/_____/

С.С. Элизбарян
М.п.

ДОГОВОР № М/ЛЗ/___
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Республика Адыгея, Тахтамукайский район аул Новая Адыгея
«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ГрадСтрой-Кубань» (ОГРН 1112312001328, ИНН 2312179068, КПП 231101001, адрес места нахождения: 350012, Краснодарский край, город Краснодар, ул. Красных Партизан, дом 249, пом. 11), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **генерального директора Элизбаряна Симона Сейрановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ года рождения, пол - _____, место рождения – _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ г., к-п _____, зарег. по адресу: _____, Т.: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) **Объект капитального строительства: «Жилой комплекс «Мята» III этап строительства Литер 3»** (далее по тексту – многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства в собственность при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные Договором при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение (квартира), расположенное в многоквартирном жилом доме – **Литер 3, Количество этажей — 5, Количество квартир — 88 шт., площадь застройки – 1005,4 кв.м. общая площадь здания — 4447,1 кв.м., общая площадь квартир — 3 193,0 кв.м.** Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, **путем размещения денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу.**

1.4. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Квартира:

Литер	3
Номер Квартиры	
Подъезд	
Этаж	
Проектная общая площадь Квартиры(кв.м) без учета площади лоджий (балконов)	
Проектная общая площадь Квартиры с лоджиями (балконами) с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов	
Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.	
Количество комнат	

Технические характеристики Объекта долевого строительства согласно проектной документации определены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Расположение и планировка Объекта долевого строительства указана в плане типового этажа многоквартирного жилого дома в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Ориентировочный срок ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **4 квартал 2021 г., но не позднее 29.12.2021 г.** Застройщик вправе ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию ранее срока, указанного в настоящем пункте Договора.

В случае, если многоквартирный жилой дом не может быть введен в эксплуатацию в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока ввода в эксплуатацию обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Участник обязан рассмотреть предложение об изменении условий Договора и предоставить мотивированный ответ в течение 10 (десяти) дней с момента получения предложения. В случае неполучения Застройщиком в указанный срок мотивированного ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре, Стороны применяют нормы действующего законодательства РФ.

1.6. Застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирного жилого дома на основании [Разрешения на строительство № RU 010530420060001-091 от 29.06.2018 г.](#), выданного Администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» отдел архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля.

1.7. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке общей площадью 14 000 (Четырнадцать тысяч) кв.м, с кадастровым номером - 01:05:2900013:5230 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, а. Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 23/1а.

Земельный участок с кадастровым номером 01:05:2900013:5230 принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 40 от 16.11.2015 г. запись о государственной регистрации права за номером 01:05:2900013:5230-01/004/2017-1 от 28.11.2017 г., Соглашения от 16.06.2020 г. об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 40 от 16.11.2015 г., запись о государственной регистрации права за номером 01:05:2900013:5230-01/031/2020-20 от 01.07.2020 г.

Земельный участок относится к категории: - «Земли населенных пунктов».

Разрешенное использование земельного участка: «среднеэтажные многоквартирные жилые дома 4-5 этажей, для иных видов жилой застройки».

1.8. Информация об Объекте капитального строительства: **Объект капитального строительства: «Жилой комплекс «Мята» III этап строительства Литер 3»** содержится в проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте — [жк мята.рф](#), <https://наш.дом.рф> в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включая изменения и дополнения к декларации.

1.9. Выбор строительных и отделочных материалов, оборудования используемого при строительстве (создании) многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства осуществляется самостоятельно Застройщиком.

1.10. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, а также на момент подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея для государственной регистрации Договора Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит, текущие имущественные обязательства, и права третьих лиц на Объект долевого строительства отсутствуют.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

2.1. Цена 1 (одного) квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства составляет _____,00 (_____) рублей 00 копеек.

2.2. Стоимость Объекта долевого строительства (далее по тексту – «Цена договора») на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

2.3. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Застройщик самостоятельно по своему усмотрению определяет порядок использования денежных средств, уплачиваемых Участником по настоящему Договору, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Застройщик гарантирует, что Цена Договора является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев предусмотренных настоящим Договором.

2.5. Стороны настоящего Договора установили следующий порядок оплаты.

2.5.1. Участник долевого строительства (депонент) вносит денежные средства (депонированную

сумму), указанные в пункте 2.2. настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в банке АО «АЛЬФА-БАНК» (местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ИНН 7728168971, КПП 770801001, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года, к/с в ГУ Банка России по ЦФО № 30101810200000000593, БИК 044525593 (Филиал «Ростовский» АО «АЛЬФА-БАНК»)), адрес электронной почты - mail@alfabank.ru (уполномоченный банк/эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, на счете эскроу с целью передачи эскроу-агентом денежных средств Застройщику, в порядке установленном действующим законодательством. Счет эскроу должен быть открыт Участником долевого строительства в уполномоченном банке в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в следующем порядке:

- участник долевого строительства лично либо через представителя подписывает заявление (оферту) на открытие зарезервированного счета эскроу в отделении уполномоченного Банка, предоставляя при подписании экземпляр прошедшего государственную регистрацию Договора долевого участия, документ удостоверяющий личность (нотариальная доверенность), реквизиты банковского счета для возврата денежных средств со счета эскроу. Внесение денежных средств на открытый эскроу счет осуществляется после подписания заявления (оферты) Участником долевого строительства и уполномоченным банком.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с порядком открытия счета эскроу.

2.6. Окончательные расчеты между Застройщиком и Участником производятся после фактического обмена площади Квартиры, произведенного организацией по технической инвентаризации объектов недвижимости.

При отклонении фактической площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения от проектной площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, Участник производит доплату денежных средств из расчета стоимости 1 кв. метра Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления.

В случае отклонения фактической площади Объекта долевого строительства от проектной площади в сторону уменьшения Застройщик производит возврат денежных средств за указанную разницу в площади, из расчета стоимости 1 кв. метра Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.7. Обязанность участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Акта приема-передачи в течение 3 (трех) месяцев с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.2. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома (далее по тексту – Сообщение) о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участников.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника, указанному в настоящем Договоре, либо иным способом подтверждающим факт получения Участником сообщения, в том числе путем отправки по электронным каналам связи сети Интернет.

3.3. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны лично (или через представителя, полномочия которого оформлены в соответствии с законодательством РФ) приступить к принятию Объекта в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

3.4. В случае отправки сообщения по почте Участник считается извещенными о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если сообщение вручено им лично или совершеннолетнему лицу, проживающему совместно с Участником, под расписку на подлежащем возврату почтовом уведомлении о вручении, либо ином документе с указанием даты и времени вручения, а также источника информации.

Участник также считается извещенными о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если:

1) Участник отказался от получения сообщения, направленного заказным письмом с уведомлением, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

2) несмотря на получение Участником сообщения заказным письмом с уведомлением, Участник не явился для подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

3) сообщение не вручено в связи с отсутствием Участника по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

4) сообщение вручено уполномоченному лицу Участника либо совершеннолетнему лицу, проживающему совместно с Участником.

В случае, если место жительства Участника неизвестно, сообщение направляется по последнему известному Застройщику месту жительства Участников.

3.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня истечения срока, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства Участникам, составить акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, а также взыскать с Участников штраф в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки срока приемки Объекта долевого строительства установленного настоящим Договором.

3.6. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. С момента передачи Объекта долевого строительства, Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом), а также оплачивать коммунальные услуги и участвовать в расходах, связанных с техническим обслуживанием, текущим и капитальным ремонтом всего дома, пропорционально занимаемой площади квартиры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.8. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность возникает у Участника долевого строительства при соблюдении следующих условий:

- государственная регистрация настоящего Договора;
- внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу,
- уплата штрафов, неустойки (пени) за нарушение условий настоящего Договора, если таковые имелись, и иных условий, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора (Приложение № 1 и 2 к Договору), утвержденной проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

4.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования Участник вправе потребовать от Застройщика по своему выбору, если иное не установлено Договором:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с настоящим Договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участникам в соответствии с настоящим Договором.

4.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо

вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

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

5.2. При заключении Участником долевого строительства договора уступки прав требований по настоящему Договору, Участник обязан согласовать сделку с Застройщиком и получить письменное согласие Застройщика. В течение 3 (трех) календарных дней после государственной регистрации договора уступки прав требования Участник обязан уведомить Застройщика о сделке, предоставить контактные данные правопреемника, а также экземпляр договора уступки права требования с отметкой о государственной регистрации.

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

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея, в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и настоящим Договором.

6.2. Участник с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельно своими силами и за счет собственных средств осуществляют оформление и представление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея всех необходимых документов, связанных с государственной регистрацией права собственности на Квартиру.

6.3. В случае возникновения права собственности на Объект долевого строительства, у Участника в соответствии с Жилищным кодексом РФ одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае несвоевременной оплаты стоимости Объекта долевого строительства цены Договора, предусмотренной настоящим Договором, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, за каждый день просрочки, действующей на момент неисполнения обязательства.

7.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого участия Участник вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата уплаченных в счет цены Договора денежных средств и уплаты процентов соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных п. 5.2. настоящего Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от стоимости Объект долевого строительства (цены Договора), за каждый день просрочки неисполнения обязательства.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними.

8.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения объекта долевого строительства.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора оплачиваются Сторонами в порядке, предусмотренном законодательством РФ о налогах и сборах с учетом положений Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

9.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого участия.

9.5. Обязательства Участника по уплате цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого участия.

9.6. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

- вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица — застройщика.

По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства многоквартирного жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участникам;
- существенного изменения проектной документации, строящегося многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами. Указанные изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

10.3. Требования статьи 256 Гражданского кодекса Российской Федерации и статей 34-36

Семейного кодекса Российской Федерации Участниками долевого строительства соблюдены.

10.4. Участник не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий Тахтамукайского района Республики Адыгея.

10.5. В случае изменения адреса регистрации или фактического нахождения Участника или правопреемника, Участник обязан в течение 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации или фактического нахождения.

10.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ГрадСтрой-Кубань», Юридический адрес: 350049 Краснодарский край, г. Краснодар ул. Красных Партизан, дом 249, пом.11, ИНН/КПП 2312179068/ 231101001, ОГРН 1112312001328, Р/с 40702810526020003140 , К/с 30101810500000000207, В отделении АО «Альфа-Банк» г. Ростов-на-Дону, БИК 046015207.

Генеральный директор

_____/ С.С. Элизбарян/
М.П.

Участник долевого строительства:

Гр. РФ _____, _____ года рождения, пол - _____, место рождения – _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ г., к-п _____, зарег. по адресу: _____, Т.: _____,

_____/_____ /

**Состояние Квартиры по завершению строительства и передачи ее
Застройщиком Участнику**

Лоджия/балкон: Без остекления

Внутриквартирная отделка: Штукатурка стен, заделка штроб, устройство откосов. Бетонные поверхности не оштукатурены, без отделки.

Полы: Бетонная полусухая стяжка.

Окна и балконные двери: металлопластиковые (в соответствии с проектом).

Входная дверь: Металлическая.

Канализация: Стояки из полиэтиленовых труб с заглушками. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник.

Водоснабжение: Стояки холодной и горячей воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков холодной и горячей воды и запорной арматуры. Внутриквартирную разводку сетей водоснабжения выполняет собственник.

Электроснабжение: Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка.

Отопление: Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка радиаторов (конвекторов). В соответствии с проектом.

Потолки: Монолитные перекрытия, без отделки.

Внутриквартирные двери: Не устанавливаются.

Санитарные узлы: Бетонная полусухая стяжка. Поверхности стен и потолка не оштукатурены. Без отделки.

Материал наружных стен и каркаса объекта: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности – С.

Сейсмостойкость – 7 баллов.

Участник долевого строительства с элементами внутренней отделки, комплектацией и техническими характеристиками квартиры ознакомлен.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства

**Застройщик
Генеральный директор
ООО СЗ «ГрадСтрой-Кубань»**

_____/

С.С. Элизбарян
М.п.

Приложение № 2 к договору № М/ЛЗ/___
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 2021 г.

Расположение и планировка Объекта долевого строительства:
Литер __, подъезд __, этаж __, квартира __, количество комнат — _

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства

Застройщик
Генеральный директор
ООО СЗ «ГрадСтрой-Кубань»

_____ / _____ /

_____ С.С. Элизбарян
М.п.

ДОГОВОР № М/Л4/___
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Республика Адыгея, Тахтамукайский район аул Новая Адыгея
«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ГрадСтрой-Кубань» (ОГРН 1112312001328, ИНН 2312179068, КПП 231101001, адрес места нахождения: 350012, Краснодарский край, город Краснодар, ул. Красных Партизан, дом 249, пом. 11), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **генерального директора Элизбаряна Симона Сейрановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ года рождения, пол - _____, место рождения – _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ г., к-п _____, зарег. по адресу: _____, Т.: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) **Объект капитального строительства: «Жилой комплекс «Мята» IV этап строительства Литер 4»** (далее по тексту – многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства в собственность при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные Договором при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение (квартира), расположенное в многоквартирном жилом доме – **Литер 4, Количество этажей — 5, Количество квартир — 88 шт., площадь застройки – 1005,4 кв.м. общая площадь здания — 4447,1 кв.м., общая площадь квартир — 3 193,0 кв.м.** Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, **путем размещения денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу.**

1.4. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Квартира:

Литер	4
Номер Квартиры	
Подъезд	
Этаж	
Проектная общая площадь Квартиры(кв.м) без учета площади лоджий (балконов)	
Проектная общая площадь Квартиры с лоджиями (балконами) с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов	
Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.	
Количество комнат	

Технические характеристики Объекта долевого строительства согласно проектной документации определены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Расположение и планировка Объекта долевого строительства указана в плане типового этажа многоквартирного жилого дома в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Ориентировочный срок ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **4 квартал 2021 г., но не позднее 29.12.2021 г.** Застройщик вправе ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию ранее срока, указанного в настоящем пункте Договора.

В случае, если многоквартирный жилой дом не может быть введен в эксплуатацию в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока ввода в эксплуатацию обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Участник обязан рассмотреть предложение об изменении условий Договора и предоставить мотивированный ответ в течение 10 (десяти) дней с момента получения предложения. В случае неполучения Застройщиком в указанный срок мотивированного ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре, Стороны применяют нормы действующего законодательства РФ.

1.6. Застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирного жилого дома на основании [Разрешения на строительство № RU 010530420060001-092 от 29.06.2018 г.](#), выданного Администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» отдел архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля.

1.7. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке общей площадью 14 000 (Четырнадцать тысяч) кв.м, с кадастровым номером - 01:05:2900013:5230 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, а. Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 23/1а.

Земельный участок с кадастровым номером 01:05:2900013:5230 принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 40 от 16.11.2015 г. запись о государственной регистрации права за номером 01:05:2900013:5230-01/004/2017-1 от 28.11.2017 г., Соглашения от 16.06.2020 г. об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 40 от 16.11.2015 г., запись о государственной регистрации права за номером 01:05:2900013:5230-01/031/2020-20 от 01.07.2020 г.

Земельный участок относится к категории: - «Земли населенных пунктов».

Разрешенное использование земельного участка: «среднеэтажные многоквартирные жилые дома 4-5 этажей, для иных видов жилой застройки».

1.8. Информация об Объекте капитального строительства: **Объект капитального строительства: «Жилой комплекс «Мята» III этап строительства Литер 3»** содержится в проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте — [жк мята.рф](#), <https://наш.дом.рф> в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включая изменения и дополнения к декларации.

1.9. Выбор строительных и отделочных материалов, оборудования используемого при строительстве (создании) многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства осуществляется самостоятельно Застройщиком.

1.10. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, а также на момент подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея для государственной регистрации Договора Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит, текущие имущественные обязательства, и права третьих лиц на Объект долевого строительства отсутствуют.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

2.1. Цена 1 (одного) квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства составляет _____,00 (_____) рублей 00 копеек.

2.2. Стоимость Объекта долевого строительства (далее по тексту – «Цена договора») на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

2.3. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Застройщик самостоятельно по своему усмотрению определяет порядок использования денежных средств, уплачиваемых Участником по настоящему Договору, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Застройщик гарантирует, что Цена Договора является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев предусмотренных настоящим Договором.

2.5. Стороны настоящего Договора установили следующий порядок оплаты.

2.5.1. Участник долевого строительства (депонент) вносит денежные средства (депонированную

сумму), указанные в пункте 2.2. настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в банке АО «АЛЬФА-БАНК» (местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ИНН 7728168971, КПП 770801001, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года, к/с в ГУ Банка России по ЦФО № 30101810200000000593, БИК 044525593 (Филиал «Ростовский» АО «АЛЬФА-БАНК»)), адрес электронной почты - mail@alfabank.ru (уполномоченный банк/эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, на счете эскроу с целью передачи эскроу-агентом денежных средств Застройщику, в порядке установленном действующим законодательством. Счет эскроу должен быть открыт Участником долевого строительства в уполномоченном банке в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в следующем порядке:

- участник долевого строительства лично либо через представителя подписывает заявление (оферту) на открытие зарезервированного счета эскроу в отделении уполномоченного Банка, предоставляя при подписании экземпляр прошедшего государственную регистрацию Договора долевого участия, документ удостоверяющий личность (нотариальная доверенность), реквизиты банковского счета для возврата денежных средств со счета эскроу. Внесение денежных средств на открытый эскроу счет осуществляется после подписания заявления (оферты) Участником долевого строительства и уполномоченным банком.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с порядком открытия счета эскроу.

2.6. Окончательные расчеты между Застройщиком и Участником производятся после фактического обмена площади Квартиры, произведенного организацией по технической инвентаризации объектов недвижимости.

При отклонении фактической площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения от проектной площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, Участник производит доплату денежных средств из расчета стоимости 1 кв. метра Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления.

В случае отклонения фактической площади Объекта долевого строительства от проектной площади в сторону уменьшения Застройщик производит возврат денежных средств за указанную разницу в площади, из расчета стоимости 1 кв. метра Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.7. Обязанность участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Акта приема-передачи в течение 3 (трех) месяцев с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.2. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома (далее по тексту – Сообщение) о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участников.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника, указанному в настоящем Договоре. либо иным способом подтверждающим факт получения Участником сообщения, в том числе путем отправки по электронным каналам связи сети Интернет.

3.3. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны лично (или через представителя, полномочия которого оформлены в соответствии с законодательством РФ) приступить к принятию Объекта в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

3.4. В случае отправки сообщения по почте Участник считается извещенными о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если сообщение вручено им лично или совершеннолетнему лицу, проживающему совместно с Участником, под расписку на подлежащем возврату почтовом уведомлении о вручении, либо ином документе с указанием даты и времени вручения, а также источника информации.

Участник также считается извещенными о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если:

1) Участник отказался от получения сообщения, направленного заказным письмом с уведомлением, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

2) несмотря на получение Участником сообщения заказным письмом с уведомлением, Участник не явился для подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

3) сообщение не вручено в связи с отсутствием Участника по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

4) сообщение вручено уполномоченному лицу Участника либо совершеннолетнему лицу, проживающему совместно с Участником.

В случае, если место жительства Участника неизвестно, сообщение направляется по последнему известному Застройщику месту жительства Участников.

3.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня истечения срока, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства Участникам, составить акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, а также взыскать с Участников штраф в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки срока приемки Объекта долевого строительства установленного настоящим Договором.

3.6. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. С момента передачи Объекта долевого строительства, Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом), а также оплачивать коммунальные услуги и участвовать в расходах, связанных с техническим обслуживанием, текущим и капитальным ремонтом всего дома, пропорционально занимаемой площади квартиры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.8. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность возникает у Участника долевого строительства при соблюдении следующих условий:

- государственная регистрация настоящего Договора;
- внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу,
- уплата штрафов, неустойки (пени) за нарушение условий настоящего Договора, если таковые имелись, и иных условий, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора (Приложение № 1 и 2 к Договору), утвержденной проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

4.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования Участник вправе потребовать от Застройщика по своему выбору, если иное не установлено Договором:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с настоящим Договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участникам в соответствии с настоящим Договором.

4.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо

вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

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

5.2. При заключении Участником долевого строительства договора уступки прав требований по настоящему Договору, Участник обязан согласовать сделку с Застройщиком и получить письменное согласие Застройщика. В течение 3 (трех) календарных дней после государственной регистрации договора уступки прав требования Участник обязан уведомить Застройщика о сделке, предоставить контактные данные правопреемника, а также экземпляр договора уступки права требования с отметкой о государственной регистрации.

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

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея, в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и настоящим Договором.

6.2. Участник с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельно своими силами и за счет собственных средств осуществляют оформление и представление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея всех необходимых документов, связанных с государственной регистрацией права собственности на Квартиру.

6.3. В случае возникновения права собственности на Объект долевого строительства, у Участника в соответствии с Жилищным кодексом РФ одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае несвоевременной оплаты стоимости Объекта долевого строительства цены Договора, предусмотренной настоящим Договором, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, за каждый день просрочки, действующей на момент неисполнения обязательства.

7.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого участия Участник вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата уплаченных в счет цены Договора денежных средств и уплаты процентов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных п. 5.2. настоящего Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от стоимости Объект долевого строительства (цены Договора), за каждый день просрочки неисполнения обязательства.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними.

8.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения объекта долевого строительства.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора оплачиваются Сторонами в порядке, предусмотренном законодательством РФ о налогах и сборах с учетом положений Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

9.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого участия.

9.5. Обязательства Участника по уплате цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого участия.

9.6. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

- вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица — застройщика.

По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства многоквартирного жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участникам;
- существенного изменения проектной документации, строящегося многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами. Указанные изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

10.3. Требования статьи 256 Гражданского кодекса Российской Федерации и статей 34-36

Семейного кодекса Российской Федерации Участниками долевого строительства соблюдены.

10.4. Участник не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий Тахтамукайского района Республики Адыгея.

10.5. В случае изменения адреса регистрации или фактического нахождения Участника или правопреемника, Участник обязан в течение 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации или фактического нахождения.

10.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ГрадСтрой-Кубань», Юридический адрес: 350049 Краснодарский край, г. Краснодар ул. Красных Партизан, дом 249, пом.11, ИНН/КПП 2312179068/ 231101001, ОГРН 1112312001328, Р/с 40702810526020003140 , К/с 30101810500000000207, В отделении АО «Альфа-Банк» г. Ростов-на-Дону, БИК 046015207.

Генеральный директор

_____/ С.С. Элизбарян/
М.П.

Участник долевого строительства:

Гр. РФ _____, _____ года рождения, пол - _____, место рождения – _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ г., к-п _____, зарег. по адресу: _____, Т.: _____,

_____/_____ /

**Состояние Квартиры по завершению строительства и передачи ее
Застройщиком Участнику**

Лоджия/балкон: Без остекления

Внутриквартирная отделка: Штукатурка стен, заделка штроб, устройство откосов. Бетонные поверхности не оштукатурены, без отделки.

Полы: Бетонная полусухая стяжка.

Окна и балконные двери: металлопластиковые (в соответствии с проектом).

Входная дверь: Металлическая.

Канализация: Стояки из полиэтиленовых труб с заглушками. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник.

Водоснабжение: Стояки холодной и горячей воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков холодной и горячей воды и запорной арматуры. Внутриквартирную разводку сетей водоснабжения выполняет собственник.

Электроснабжение: Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка.

Отопление: Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка радиаторов (конвекторов). В соответствии с проектом.

Потолки: Монолитные перекрытия, без отделки.

Внутриквартирные двери: Не устанавливаются.

Санитарные узлы: Бетонная полусухая стяжка. Поверхности стен и потолка не оштукатурены. Без отделки.

Материал наружных стен и каркаса объекта: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности – С.

Сейсмостойкость – 7 баллов.

Участник долевого строительства с элементами внутренней отделки, комплектацией и техническими характеристиками квартиры ознакомлен.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства

Застройщик
Генеральный директор
ООО СЗ «ГрадСтрой-Кубань»

_____ / _____

_____ С.С. Элизбарян
М.п.

Приложение № 2 к договору № М/Л4/____
участия в долевом строительстве
от «____» _____ 2021 г.

Расположение и планировка Объекта долевого строительства:
Литер __, подъезд __, этаж __, квартира __, количество комнат — _

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства

Застройщик
Генеральный директор
ООО СЗ «ГрадСтрой-Кубань»

_____ / _____ /

_____ С.С. Элизбарян
М.п.