

ДОГОВОР № ____-Л-1/2
участия в долевом строительстве

г. Краснодар

«__» _____ 20__г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Лайм», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Директора Яковлева Сергея Григорьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

| | |
|----------------------|--|
| Фамилия Имя Отчество | |
| Дата рождения | |
| Место рождения | |
| Паспорт | |
| Адрес регистрации | |
| Контактный телефон | |
| Email | |

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом (далее – **Объект**) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства Квартиру, расположенную в указанном жилом доме, для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру.

Квартира расположена:

г. Краснодар, Многоэтажный жилой дом с надземной парковкой по ул. 2-й Российской, 162 в г. Краснодаре, 2 этап строительства Жилой дом Литер 1 секции 5-7, этажность – 17, количество этажей - 18, количество подземных этажей - 1, общая площадь здания – 22240,0 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - «D» - нормальный, сейсмостойкость – 7 баллов), на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142002:812 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская 2-я. Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После подписания Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес.

Квартира:

| | |
|--|--|
| Номер Квартиры | |
| Месторасположение квартиры (номер подъезда - номер этажа - номер квартиры по часовой стрелке от входа) | |
| Подъезд | |
| Этаж | |
| Проектная общая площадь с холодными помещениями (кв.м) | |
| Проектная общая площадь Квартиры(кв.м) | |
| Проектная жилая площадь Квартиры(кв.м) | |
| Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи. | |
| Количество комнат | |

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142002:812 площадью 20500+/-50.11 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения, расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. 2-я Российская, 162, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании: Договора купли-продажи от 12.04.2019г., Решения Единственного участника №3 от 06.05.2019г.

Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

- несущие стены и перекрытия - монолитные железобетонные
- наружные стены с облицовкой лицевым кирпичом
- установка металлопластиковых окон и балконных дверей, витражей лоджий и балконов
- установка входной металлической двери
- улучшенная штукатурка стен и перегородок
- перегородки из пазогребневых плит и потолки без штукатурки и шпатлевки
- гидроизоляция полов санузлов
- устройство цементно-песчаной стяжки полов (за исключением лоджий и балконов)

- монтаж системы отопления квартир - с разводкой трубопроводов в стяжке пола и подключением стальных радиаторов, установкой теплосчетчика в коллекторном шкафу во внеквартирном коридоре
- монтаж системы вентиляции – естественной, с вытяжкой через вентиляционные блоки
- монтаж системы водоснабжения с установкой счетчиков, стояки холодного и горячего водоснабжения из полипропиленовых труб с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны) (без внутриквартирной разводки к сантехническим приборам)
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения (без внутриквартирной разводки к сантехническим приборам)
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к квартирному электрощиту устройство внутриквартирной электропроводки от квартирного электрощита к потолочным светильникам, розеткам и выключателям освещения, (в соответствии с планировочными решениями по утвержденному проекту)
- монтаж системы противопожарной сигнализации: смонтированные на потолке датчики, срабатывающие на задымление, включенные в общую систему
- устройство телефонного ввода и интернета в квартиру от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире
- устройство телевизионного ввода в квартиру - от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире.
- монтаж многоабонентской домофонной системы (без установки домофонной трубки)

1.2. План Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, является Приложением к настоящему Договору.

1.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – **2 квартал 2022 года**, срок передачи Квартиры - **не позднее «31» октября 2022 года**.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора права на квартиру никому не переданы, предметом судебного спора не являются.

1.5. Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0142002:812, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская 2-я, на котором осуществляется строительство Объекта, передан в залог ПАО Сбербанк по Договору ипотеки №8619/0000/2019/21436/ДИ от 02.09.2019г., зарегистрированному Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю «11» сентября 2019 года за номером: 23:43:0142002:812-23/001/2019-2, Договору ипотеки №8619/0000/2019/21437/ДИ от 02.09.2019г., зарегистрированному Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю «11» сентября 2019 года за номером: 23:43:0142002:812-23/001/2019-3, а также уведомлен о залоге имущественных прав на строящийся Объект в пользу ПАО Сбербанк на основании договора залога имущественных прав № 8619/0000/2019/21436/ИП от 02.09.2019г. и договора залога имущественных прав № 8619/0000/2019/21437/ИП от 02.09.2019г., заключенных с ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения кредитных обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №8619/0000/2019/21436 от «02» сентября 2019г., по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №8619/0000/2019/21437 от «02» сентября 2019г.

1.6. Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора не передаётся в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации).

2.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи или иному документу в соответствии с п.1 ст.8 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в срок, указанный в пункте 1.3 настоящего Договора. Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Квартиру в более ранний срок.

2.1.2. Не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 1.3 срока передачи квартиры направить Участнику долевого строительства сообщение о необходимости подписания документа о приеме-передаче Квартиры.

2.1.3. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

2.1.4. Информировать Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре.

2.1.5. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение условий настоящего договора в предусмотренном законодательством порядке.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Оплатить стоимость Квартиры в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

2.2.2. Принять Квартиру по акту приема-передачи или иному документу в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, но не позднее срока, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

2.2.3. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 11 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

2.2.4. Предоставить Застройщику необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора (п.9.1) в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания.

2.2.5. Письменно согласовать с Застройщиком уступку права требования Квартиры по настоящему Договору третьему лицу до его государственной регистрации.

2.2.6. В случае заключения договора уступки прав требования Квартиры письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

2.3. Застройщик вправе:

2.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный договором срок (п. 2.2.2) или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

2.3.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Квартиры.

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 ФЗ № 214.

2.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором (п. 2.2.5 настоящего Договора), уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора составляет сумму в размере _____,00 (_____,00) рублей (НДС не предусмотрен).

Участник долевого строительства оплачивает **Застройщику** долевой взнос в размере _____,00 (_____,00) рублей (НДС не предусмотрен) после государственной регистрации настоящего Договора, но в срок не позднее «__» _____ 20__ года.

Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в Банке Публичное акционерное общество «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от «11» августа 2015 года, ИНН 7702070139, БИК 044525187, (далее по тексту - «Банк»), после государственной регистрации настоящего Договора, но в срок не позднее «30» июня 2022 года, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Банк – Полное наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»; Сокращенное наименование: ПАО СБЕРБАНК; Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова 19, почтовый адрес: г. _____ (_____, _____); адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru; телефон Банка: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Бенефициар – Застройщик **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Лайм»;**

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: _____,00 (_____,00) рублей (НДС не предусмотрен).

Срок условного депонирования – в срок до «31» декабря 2022 года, который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: www.sberbank.ru/

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

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

3.2. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке на счет эскроу.

Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений.

3.3. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартиры с холодными помещениями по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Квартиры с холодными помещениями, которая будет установлена органами, осуществляющими техническую

инвентаризацию объектов недвижимости, после сдачи Жилого дома в эксплуатацию. В связи с чем Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

а) если согласно технического (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартиры с холодными помещениями окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить площади по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр.

б) если согласно технического (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартиры с холодными помещениями окажется меньше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участнику долевого строительства вернуть излишне внесенную Участником долевого строительства оплату по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр.

4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок на Объект по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 лет.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требований технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.4. С момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) Квартиры переходят к Участнику долевого строительства.

5.5. В случае нарушения ограничительного условия настоящего договора на заключение договора уступки права требования (цессии) без предварительного письменного согласия Застройщика, Застройщик вправе предъявить требование о выплате штрафа в размере 50 (Пятьдесят) процентов от суммы долевого взноса, предусмотренного договором, Участника долевого строительства, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

6.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

7.2. В случаях, предусмотренных применимым законодательством и настоящим Договором Сторона Договора вправе требовать внесения изменения в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке.

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

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемую Квартиру в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта и Квартиры согласен.

8.2. Заключая настоящий Договор, стороны под «общей площадью Квартиры с холодными помещениями» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и (или) площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3. Стороны не считают нарушением данного Договора отклонение фактической площади Квартиры от проектной в пределах 5%. Отклонение фактической площади Квартиры в больших пределах является основанием для расторжения договора в судебном порядке по основаниям п. 2 ч. 1.1 ст. 9 ФЗ № 214 от 30.12.2004 г.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Квартира, права на которую приобретаются им по настоящему Договору, включены в единый комплекс недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

8.3. Отделочные и специальные работы в Квартире, подлежащей передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своей Квартире осуществляет Участник долевого строительства за свой счет.

8.4. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку внутренних помещений Квартиры, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

8.5. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывезти строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

8.6. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства строго запрещается производство работ по изменению фасада здания.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства соглашается и считается уведомленным о необходимости предварительного согласования с управляющей компаний или иной компетентной организацией места размещения устройств кондиционирования на фасаде здания после подписания акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства соглашается и считается уведомленным о необходимости предварительного согласования с управляющей компаний или иной компетентной организацией места размещения устройств кондиционирования на фасаде здания после подписания акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком. В случае несанкционированной установки устройств кондиционирования, Участник долевого строительства уведомлен, что устройство будет демонтировано, затраты, связанные с демонтажем и восстановлением фасада здания в первоначальный вид, будут возложены на участника долевого строительства.

8.7. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.8. Оформление права собственности на Квартиру не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.9. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданную ему Квартиру только после полной оплаты Цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу Квартиры по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

В случае, если Цена Договора на момент передачи Квартиры Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства Квартиру с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

8.10. Право владения и пользования Квартирой, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

8.11. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

8.12. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка с переносом обременения в виде залога, в соответствии со ст. 13 ФЗ №214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», на земельный участок, предназначенный для строительства Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, без переноса залога на вновь образуемые земельные участки, не предназначенные для строительства Объекта.

8.13. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен с тем, что Объект, включен в Многоэтажную комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства иных многоквартирных домов Многоэтажной комплексной жилой застройки на земельном участке. При разделе/ выделе земельного участка под Объектом Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом и территорией для его благоустройства.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1 Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

Настоящим стороны пришли к соглашению, что государственная регистрация Договора будет осуществлена силами Застройщика, для чего Участник долевого строительства предоставляет Застройщику необходимый пакет документов, установленный Законодательством Российской Федерации, в том числе нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в регистрирующих органах.

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры в соответствии с п.2.3.1. настоящего Договора.

9.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.2. Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего Договора, стороны направляют друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре, за исключением уведомления о готовности к передаче Квартиры и уведомления о расторжении настоящего Договора, которые направляются заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

10.3. Вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за исключением случаев, указанных в п. 2.1.4. настоящего Договора. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные ГК РФ дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по договору.

10.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства даёт застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

10.5. Все споры и разногласия разрешаются Сторонами в претензионном порядке урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) дней с даты получения претензии.

В случае невозможности решения спорных вопросов мирным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность для физических лиц – в Первомайском районном суде г. Краснодара (350010, г. Краснодар, ул. Колхозная, 92) на основании статьи 32 ГПК РФ с учетом правовой позиции, выраженной Конституционным Судом РФ в Определении от 23 марта 2010 года № 388-О-О).

10.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.7 Настоящий договор составлен на 6 (шесть) листах с приложениями на 1 (одном) листе в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.8. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- План квартиры

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства

ООО СЗ «Лайм»

Юр.адрес: 350072, г.Краснодар, ул. Московская, 59/1, офис 16

Почт. адрес: 350072, г.Краснодар, ул. Московская, 59/1, офис 16

ИНН 2310211679

КПП 231001001

ОГРН 1192375000487

тел./факс. 8 (861) 2555222

Директор

ООО СЗ «Лайм»

_____/С.Г. Яковлев/

подпись

М.п.

_____/_____

подпись

Объект: г. Краснодар, Многоэтажный жилой дом с надземной парковкой по ул. 2-й Российской, 162 в г. Краснодаре, 2 этап строительства Жилой дом Литер 1 секции 5-7, этажность – 17, количество этажей - 18, количество подземных этажей - 1, общая площадь здания – 22240,0 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - «D» - нормальный, сейсмостойкость – 7 баллов), на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142002:812 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская 2-я.

Квартира № ____, расположенная на __ этаже, в __ подъезде, __ -я по часовой стрелке от входа

Общая площадь с холодными помещениями кв.м.: _____

Общая площадь кв.м.: _____

Жилая площадь кв.м.: _____

Лоджия __ x 0,5 = __ кв.м

Балкон __ x 0,3 = __ кв.м

Директор
ООО СЗ «Лайм»

_____/С.Г. Яковлев/
подпись

М.п.

_____/_____
подпись

Индивидуальные условия договора счета эскроу

г. Краснодар

"___" _____ 20__ г.

Подписывая настоящие Индивидуальные условия Договора счета эскроу (далее Индивидуальные условия Договора), мы:

_____, нижеподписавшийся как Депонент, и **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Лайм»**, именуемое в дальнейшем «*Бенефициар*», в лице Директора Яковлева Сергея Григорьевича, действующего на основании *Устава*, нижеподписавшийся как Бенефициар, предлагаем ПАО Сбербанк (далее – Банк) заключить с нами Договор счета эскроу (далее – Договор) в соответствии с «Общими условиями договора счета эскроу»¹ (далее - Общие условия Договора), в рамках которого просим открыть счет эскроу на следующих условиях:

| №п/п | Условие | Содержание условия |
|------|---|---|
| 1 | Договор участия в долевом строительстве, для целей оплаты которого открывается счет эскроу: | |
| 2 | Объект долевого строительства | |
| 3 | Депонируемая сумма | |
| 4 | Дата окончания срока условного депонирования денежных средств ² | |
| 5 | Порядок перечисления денежных средств со счета эскроу | <p>В соответствии с Общими условиями Договора с учетом следующего:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при наступлении оснований для перечисления (возврата) Депоненту, предусмотренных Общими условиями Договора, - по реквизитам, указанным в поручении Депонента (Приложение к настоящим Индивидуальным условиям Договора); - при наступлении оснований для перечисления Бенефициару (в том числе, в погашение задолженности по кредиту Бенефициара, предоставленного Банком, при ее наличии) - по реквизитам, указанным в заявлении Бенефициара об уточнении реквизитов, предоставленном в Банк одновременно с документами/сведениями, подтверждающими исполнение обязательств Бенефициара в соответствии с Общими условиями Договора, либо в поручении Бенефициара, содержащемся в Кредитном договоре Бенефициара (при наличии действующего Кредитного договора Бенефициара). |
| 6 | Срок действия Договора | <p>Датой заключения Договора будет являться дата совершения Банком акцепта Индивидуальных условий Договора.</p> <p>Договор считается заключенным между нами и Банком в дату совершения Банком акцепта Индивидуальных условий Договора и действует до наступления оснований его прекращения, указанных в Общих условиях Договора.</p> <p>Акцептом со стороны Банка будет являться открытие счета эскроу на имя Депонента не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания нами Индивидуальных условий Договора. Номер счета эскроу и номер договора счета эскроу будет указан в уведомлении Банка, направленном нам способами,</p> |

¹ Размещены на сайте Банка в сети Интернет www.sberbank.ru

² Не должен превышать срок ввода в эксплуатацию более чем на 6 (шесть) месяцев; если срок ввода в эксплуатацию указан как «... квартал... года», датой, от которой определяется срок условного депонирования, считается последняя дата указанного квартала.

ДЕПОНЕНТ _____

БЕНЕФИЦИАР _____

| | | |
|---|------------------|---|
| | | предусмотренными Общими условиями Договора (после акцепта Банком Индивидуальных условий Договора). |
| 7 | Заверения Сторон | <p>Подписывая настоящие Индивидуальные условия Договора, мы пришли к соглашению:</p> <ul style="list-style-type: none"> - об использовании Бенефициаром при заключении Договора аналога собственноручной подписи уполномоченного лица и изображения оригинального оттиска печати Бенефициара. - о том, что аналогом собственноручной подписи уполномоченного лица и изображением оригинального оттиска печати Бенефициара являются изображения подписи уполномоченного лица и оттиска печати Бенефициара на Договоре, полученные с использованием технических средств; - о том, что Индивидуальные условия Договора, подписанные с использованием изображения подписи уполномоченного лица и оттиска печати Бенефициара на Договоре, полученных с использованием технических средств, признаются равнозначными документу, подписанному собственноручной подписью уполномоченного лица Бенефициара, и в случае возникновения споров из Договора являются надлежащим доказательством. <p>С содержанием Общих условий Договора, размещенных на сайте Банка, ознакомлены и согласны.</p> |

Депонент:

(подпись)

Бенефициар:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Лайм»

ИНН: 2310211679

Место нахождения: 350072, г.Краснодар, ул. Московская, 59/1, офис 16

Адрес: 350072, г.Краснодар, ул. Московская, 59/1, офис 16

Почтовый адрес: 350072, г.Краснодар, ул. Московская, 59/1, офис 16

тел. 8 (861) 2555222 Адрес электронной почты Бенефициара (e-mail): info@develug.ru

Директор ООО СЗ «Лайм»
м.п.

Яковлев Сергей Григорьевич