

**ДОГОВОР № /Л /-Г**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Краснодар

«    »    201    г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ДАРСТРОЙ»**, ИНН 2311225868, КПП 231101001, ОГРН 1162375050892, юридический адрес: 350012, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, дом № 117, помещение № 317, в лице Генерального директора Шахова Вадима Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

граждан \_\_\_\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Дольщик либо Участник долевого строительства»**, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях единообразия правового и лексического толкования текста настоящего Договора, Стороны пришли к взаимному соглашению об использовании в тексте настоящего Договора единой дефиниции терминов, используемых как в единственном, так и во множественном числе. Настоящим положением Стороны подтверждают одинаковое их понимание.

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1 **Дольщик, он же Участник долевого строительства** - лицо, передающее денежные средства застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.2. **Разрешение на строительство** - документ(ы), являющийся (щиеся) основанием для строительства многоквартирного дома:

- действующее Разрешение на строительство Дома № 23-43-5046-р-2017, выданное 01.12.2017 года Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

- приказ № 390, выданный 14.12.2017 года Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар «О внесении изменений в разрешение на строительство от 01.12.2017 года № 23-43-5046-р-2017»;

- приказ № 547, выданный 17.12.2018 года Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар «О внесении изменений в разрешение на строительство от 01.12.2017 года № 23-43-5046-р-2017».

1.3. **Земельный участок** - предназначенный для строительства многоквартирного дома земельный участок площадью 52 496 (пятьдесят две тысячи четыреста девяносто шесть) кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Западный Обход, 45; кадастровый номер: 23:43:0106012:618; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения, находящийся в собственности Застройщика на основании Договора купли-продажи земельного участка от 06.12.2017 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 11.12.2017 года сделана запись регистрации № 23:43:0106012:618-23/001/2017-7.

Земельный участок не является предметом залога и не обременен другими правами третьих лиц. Ограничений и обременений в использовании Земельного участка нет.

1.4. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**Комплексная Жилая застройка** – строительство на Земельном участке капитального объекта - **«Комплекс жилых домов по ул. Западный обход, 45 г. Краснодар»**, предусматривающий строительство шести многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями - Литер 1,2,3,4,5,6, трех административных зданий – Литер 7/1, 7/2, 7/3 и автостоянки с эксплуатируемой кровлей –Литер 8».

1.5. **Многоквартирный жилой дом (далее - "Дом либо Многоквартирный дом")** – **двадцатизэтажный** (в том числе 1 этаж подземный) многоквартирный жилой дом - Литер \_\_\_\_\_, который будет состоять из квартир, нежилых помещений и общего имущества собственников таких квартир и нежилых помещений, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Западный Обход, 45.

1.6. **Объект долевого строительства** - жилое помещение - квартира, доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональная размеру общей площади квартиры, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

1.6.1. **Объектом долевого строительства по настоящему Договору является:**

квартира № [ ] ([ ]), Литер [ ], этаж - [ ], жилых комнат - [ ] шт., назначение – жилое помещение – квартира в многоквартирном жилом доме.

Проектная площадь квартиры:

- [ ] кв.м. - общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий), в том числе:  
[ ] кв.м. – прихожая, [ ] кв.м. – сан. узел, [ ] кв.м. - кухня, [ ] кв.м. - жилая комната;  
[ ] кв.м. - жилая комната;  
- [ ] кв.м. - балкон - \_\_ шт.;  
- [ ] кв.м. - проектная инвестируемая площадь квартиры (с учетом площади балконов/лоджий с примененным к ним понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно).

Объект долевого строительства именуется далее «Квартира, либо Объект долевого строительства».

Местоположение Объекта долевого строительства на плане дома – его расположение на этаже по отношению к другим объектам недвижимости (квартирам), планировка и его технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией и указаны в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

По окончании строительства Квартира передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии и степени готовности:

- этажность – 20 -этажный, в т.ч. (1 подземный) многоквартирный жилой дом;
- общая площадь здания (Многоквартирного жилого дома) – [ ] кв.м.; (Литер [ ])
- наружные стены – многослойные:
- монолитный железобетон;
- лицевой слой - кирпич керамический лицевой, пустотелый;
- утеплитель - базальтовое стекловолокно;
- внутренний слой - блоки стеновые из газобетона толщиной 200мм;
- поэтажное перекрытие – Перекрытия монолитные железобетонные;
- энергоэффективность – класс «В» Высокий;
- сейсмостойкость – 7;
- внутренние перегородки в квартирах выполняются из газобетонных блоков;
- межквартирные перегородки – Монолитный железобетон, блоки стеновые из газобетона;
- входная дверь в квартиру - металлическая;
- высота помещения – 2,7 м. (допустимая погрешность +/- 5 см.);
- полы – цементно-песчаная стяжка;
- окна и балконные двери - металлопластиковые с заполнением однокамерными стеклопакетами;
- балконы и лоджии – [ ];
- система отопления – радиаторы стальные, с подводкой труб в конструкции пола;
- система водоснабжения - монтаж систем горячего и холодного водоснабжения производится из полипропиленовых труб до приборов учета, без разводки и установки санитарно-технических приборов;
- канализация – ПВХ трубы; монтаж трубопроводов канализации производится без разводки и установки санитарно-технических приборов;
- система электроснабжения - устройство и разводка электропроводки согласно проекта без установок электрооборудования и электрофурнитуры (розеток, выключателей и т.д.);
- квартира передается Дольщику с отделкой стен штукатуркой.

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведенных обмеров уполномоченным лицом.

1.6.2. **Проектная инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – определенная в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора, указанная в пункте 1.6.1. настоящего Договора, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), взятая Сторонами за основу для определения стоимости Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора.

1.6.3. **Фактическая инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и определенная в соответствии с кадастровым паспортом или техническим планом на Дом, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов

(с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), применяемая Сторонами для определения стоимости Объекта долевого строительства по завершении строительства и проведения взаиморасчетов в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

**1.6.4. Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома** - доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Дольщику как собственнику квартир в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади Квартиры и следует судьбе права собственности на Квартиру.

**1.6.5. Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**1.7. Коммунальные платежи** – платежи, оплачиваемые Участником долевого строительства после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, покрывающие затраты организации, осуществляющей техническую эксплуатацию Многоквартирного дома, на:

- все виды ресурсов, получаемых из внешних источников (электроэнергия, тепло, вода), платежи за пользование прочими городскими коммуникациями (водосток, канализация, диспетчерская сеть и так далее);

- оплату административного, инженерного и технического персонала; услуг и работ по охране, клинингу помещений и прилегающей территории, вывозу бытовых отходов, прочие услуги сторонних организаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность Многоквартирного дома.

**1.8. Проектная декларация** – официальный документ, размещаемый Застройщиком в соответствии со статьями 19, 23, 23.3. Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (на момент заключения настоящего Договора: [nash.dorm.ru](http://nash.dorm.ru)), включающий в себя информацию о Застройщике, проекте строительства и определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в проектной декларации.

## **2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ КВАРТИРЫ**

**2.1.** При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Дольщика следующими документами:

- действующее Разрешение на строительство Дома № 23-43-5046-р-2017, выданное 01.12.2017 года Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

- приказ № 390, выданный 14.12.2017 года Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар «О внесении изменений в разрешение на строительство от 01.12.2017 года № 23-43-5046-р-2017»;

- приказ № 547, выданный 17.12.2018 года Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар «О внесении изменений в разрешение на строительство от 01.12.2017 года № 23-43-5046-р-2017»;

- проектная декларация, размещенная на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

- Договор купли-продажи земельного участка от 06.12.2017 года б/н, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 11.12.2017 года сделана запись регистрации № 23:43:0106012:618-23/001/2017-7.

- заключение № 69-04—5593/18 от 28.05.2018г. «О соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от

30.12.2004 № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 09.11.2017г., выданное «28» мая 2018 года Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

**2.2. Срок передачи Застройщиком квартир Дольщику - не позднее 6 (шести) месяцев со дня получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.** При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, указанный в пункте 1.5. Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать в предусмотренный Договором срок Дольщику Объект долевого строительства, в том числе Квартиру, в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 1.6.1. Договора и Приложении № 1 к нему.

3.2. Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

#### **3.3. По настоящему Договору Застройщик обязуется:**

а) обеспечить строительство Дома (включая квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Западный Обход, 45; включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) предоставлять Дольщику сведения, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать Дольщику по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и квартиры в нем;

в) обеспечить **ввод Дома в эксплуатацию** не позднее                      года. В случае, если строительство жилого Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного Договором срока окончания строительства обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. 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 срок не позднее 10 (десяти) календарных дней 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 ввода Дома в эксплуатацию не требуется.

г) передать Дольщику Квартиру в состоянии, предусмотренном настоящим Договором, по передаточному акту. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче не менее чем за один месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч.6 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". 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.

д) по письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства;

е) вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, в случае, предусмотренном пунктом 4.3.2. настоящего Договора;

ж) использовать денежные средства, полученные от Дольщика, исключительно по целевому назначению, согласно ст.18 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

з) контролировать качество работ, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ;

и) обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

#### **3.4. Дольщик обязуется:**

а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Квартиры в размере, порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора;

б) **в течение 10 (десяти) календарных дней** после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче **принять Квартиру и подписать передаточный акт** при отсутствии претензий. Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в Договоре (в настоящем подпункте) для принятия Дольщиком Объекта долевого строительства.

в) предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации Договора участия в долевым строительстве, после подписания настоящего Договора в течение двух рабочих дней обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора;

г) в течение 3 (трёх) месяцев после подписания Застройщиком и Дольщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства;

д) самостоятельно получить технический паспорт на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанного паспорта и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

При наличии соответствующей необходимости до подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе самостоятельно оформить технический паспорт на Квартиру;

е) с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства, включая услуги и расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома и придомовой территории, пропорционально своей доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием и эксплуатацией Объекта долевого строительства.

Соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Дольщика;

ж) ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, то при наступлении подобного случая Участник долевого строительства обязуется производить оплату Коммунальных платежей на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

#### **3.5. Застройщик вправе:**

3.5.1. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.5.2. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, в случае неприемки или уклонения Участником долевого строительства от его приемки более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика (пп.«г» п.3.3. настоящего Договора) и дня, предусмотренного настоящим Договором для принятия Дольщиком Объекта долевого строительства (пп.«б» п.3.4. настоящего Договора), Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Дольщику Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Дольщику Объекта долевого строительства.

3.5.3. В процессе осуществления деятельности по созданию Многоквартирного дома, до передачи Дольщику Объекта долевого строительства при наличии необходимости имеет право в одностороннем порядке (без согласования с Дольщиком) вносить изменения в проектную документацию относительно параметров объекта капитального строительства (состава, количества и площади Жилых/Нежилых помещений, помещений общего назначения, количества этажей, технико-экономических показателей, общей площади, объема), а так же изменять отдельные проектные решения, не влияющие на качество и конструктивную надежность многоквартирного жилого дома, а также не затрагивающие характеристики, площадь расположение и планировку Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.6.1. настоящего Договора, изменять график строительства, в том числе и расчетный срок окончания

строительства, при соблюдении условий действующего законодательства и пп.«в» п.3.3. настоящего Договора и при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, с последующим отображением таких изменений в проектной декларации в соответствии с действующим законодательством в порядке и сроки установленные Законом № 214-ФЗ. Указанные изменения не является нарушением требований о качестве Квартиры и условий Договора. При этом, под существенным изменением проектной документации Жилого дома, требующим согласования с Дольщиком, подразумевается изменение общей проектной площади Жилого дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Жилого дома более чем на 3 этажа

3.5.4. Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на/на то, что/с:

Застройщиком могут быть внесены изменения в границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0106012:618, способами, предусмотренными действующим законодательством, в том числе путем изменения градостроительного плана земельного участка; - раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка с кадастровым номером 23:43:0106012:618, участка необходимого для эксплуатации иных объектов (ТП, БКТП и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям; - передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (ТП, БКТП и т.п.), построенных Застройщиком за счет средств Дольщика и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям, в том числе на безвозмездной основе; в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе.

Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. ст. 345, 346 Гражданского кодекса РФ, подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в выписках из ЕГРН об образуемых земельных участках при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделения из земельного участка) земельного участка, указанного в п.1.3. настоящего Договора, оформление прав на образованные земельные участки, а также Дольщик дает письменное согласие на изменение проектных решений, параметров многоквартирного жилого дома по результатам изменения проектной документации, перечисленных в данном пункте. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получение отдельного согласия Дольщика. Вместе с тем, Дольщик обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

Стороны пришли к соглашению, что в случае совершения Застройщиком действий, заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору по данному вопросу не требуется.

3.5.5. Участник долевого строительства, подписывая Договор, также дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками. При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога (земельный участок), сформированный непосредственно под Объектом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога на сформированный под Объектом земельный участок без дополнительного согласования и уведомления Дольщика.

3.5.6. Застройщик в надлежащем порядке регистрирует право собственности на наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества многоквартирного Жилого дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491. Застройщик вправе от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

3.5.7. Производить замену материалов, декора, оборудования, мест расположения инженерных систем и сетей, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.

### **3.6. Дольщик не вправе:**



3.6.1. Изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, осуществлять перепланировку и техническое переоборудование Квартиры, мест общего пользования, производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, в том числе производить замену входной двери, демонтировать датчики противопожарной сигнализации до государственной регистрации права собственности на Квартиру.

3.6.2. В случае если Дольщиком были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Дольщик обязан своими силами и за свой счет в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от стоимости Квартиры, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

3.6.3. Дольщик не вправе при производстве ремонтно-отделочных работ, причинять вред общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), осуществлять перепланировку Квартир до регистрации своего права собственности на неё и без получения в установленном законом порядке разрешения на такую перепланировку, пробивать вентиляционные каналы, делать в них штробы для прокладки коммуникаций, штробить монолитные колонны и стены, вывозить строительный мусор самостоятельно (так как строительный мусор необходимо незамедлительно утилизировать в контейнер для строительного мусора, при этом выносить его только в таре, не допускающей его рассыпание).

3.7. Застройщик гарантирует, что Квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

3.8. Дольщик является залогодержателем Земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности и возводимого жилого Дома в соответствии со ст.13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**3.9. Уступка прав (требований), вытекающих из настоящего Договора, третьим лицам запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.**

Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и исключительно после письменного согласования предстоящей уступки права (требования) с Застройщиком и получения его письменного согласия.

3.10. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и до момента подписания Сторонами передаточного акта или составления иного документа о передаче Объекта долевого строительства Дольщику.

3.11. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

3.12. О государственной регистрации перехода права требования по настоящему Договору Дольщик в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки права обязан в письменной форме уведомить об этом Застройщика путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления непосредственно в офис Застройщика оригинала Договора уступки с отметками уполномоченного органа о проведенной его государственной регистрации.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена настоящего Договора составляет [ ] ( [ ]) рублей 00 копеек, данная цена определена исходя из:

- [ ] кв.м. - проектная инвестируемая площадь Квартиры и
- [ ] ( [ ]) рублей 00 копеек - стоимость одного квадратного метра Квартиры.

Вышеуказанная стоимость одного квадратного метра Квартиры является окончательной.

4.1.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются в следующем порядке:

- Дольщик перечисляет денежные средства в размере [ ] ( [ ]) рублей 00 копеек на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в разделе 14 настоящего Договора в срок **не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.**

4.1.2. Право собственности на Квартиру (Объект долевого строительства), указанную в п. 1.6.1. Договора, возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Дольщик самостоятельно несет все необходимые затраты на постановку Квартиры на кадастровый учет, оплате государственных пошлин, оплате юридических услуг.

4.2. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартиры по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему

Договору, и фактической общей площадью Квартиры, которая будет установлена в техническом плане БТИ на Дом после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по результатам технической инвентаризации. В связи с чем, Стороны Договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

в случае расхождения фактической инвестируемой и проектной инвестируемой площадью Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв.м. Стороны производят перерасчет стоимости Объекта долевого строительства, исходя из цены его 1 квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и производят взаиморасчеты.

Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

Указанные в настоящем пункте изменения параметров Квартиры считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

4.3. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической инвестируемой площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п.4.2. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.3.1. В случае если фактическая инвестируемая площадь превышает проектную инвестируемую площадь более, чем на 0,5 кв.м., **Участник долевого строительства производит уплату (доплату)** денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на фактическую инвестируемую площадь, за вычетом уже фактически уплаченных Дольщиком в счет цены Договора денежных средств.

Такая уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком технического плана на Объект долевого строительства либо уведомления Дольщика о необходимости произведения доплаты.

4.3.2. В случае если фактическая инвестируемая площадь меньше проектной инвестируемой площади и при условии, что данное уменьшение составило более 0,5 кв.м., **Застройщик производит уплату (возврат)** денежных средств, рассчитанных как разницу между уже фактически уплаченными Дольщиком в счет цены Договора денежными средствами и произведением цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства и фактической инвестируемой площади.

Такая уплата (возврат) денежных средств производится Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком технического и кадастрового паспортов на Объект долевого строительства либо Жилой дом, но не позднее даты направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче и предоставления Дольщиком Застройщику реквизитов расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.3.3. Изменение цены Договора на основании пунктов 4.2., 4.3.1. и 4.3.2. настоящего Договора производится без подписания дополнительного соглашения Сторонами и считается измененной с момента получения Стороной соответствующего уведомления.

Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 4.3.1. и 4.3.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

4.4. Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора может быть изменена по соглашению Сторон в результате внесения изменений в проектно-сметную документацию, как до начала, так и во время производства строительных работ. Такие изменения должны быть оформлены дополнительным соглашением и подписаны обеими Сторонами настоящего Договора.

4.5. Цена Договора включает в себя возмещение Застройщику затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, а также оплату услуг Застройщика. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой инвестирования по Договору, указанной в п.4.1. настоящего Договора (за вычетом доходов от услуг Застройщика) и фактическими затратами на строительство (без затрат на содержание Застройщика), при наличии такой разницы, будет составлять экономию Застройщика. Часть средств Дольщика, составляющая такую экономию, поступает в собственность Застройщика и используется им по своему усмотрению.

4.6. Все расходы, возникающие при оформлении необходимой документации, проведении технической инвентаризации Квартиры и государственной регистрации права собственности на Квартиру, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4.7. Денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору подлежат использованию Застройщиком в следующих целях:

- строительство (создание) многоквартирных домов по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Западный Обход, 45**, и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

- платежи в целях приобретения в собственность земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0106012:618, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения. Площадь: 52 496 (пятьдесят две тысячи четыреста девяносто шесть) кв.м., расположенного по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г.**



**Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Западный Обход, 45,** и приобретения иных земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

- подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

- строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- платы за подключение (технологическое присоединение) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- подготовку документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;

- уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

- размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет Застройщика;

- оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете Застройщика, перевод денежных средств на счет в другом уполномоченном банке, открытом в соответствии с частью 2.3-1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

- уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

- уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

- возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

- оплата труда, оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа Застройщика;

- денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

- оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности Застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

4.8. Застройщик направляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) от уплаченной Дольщиком по настоящему Договору суммы на оплату своих услуг и использует данные денежные средства по своему усмотрению.

4.9. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, получением технической и иной документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) третьим лицам либо сторонним организациям, а также удержание комиссии Банком при перечислении цены Договора, указанной в разделе 4 настоящего Договора, производятся за счет Участника долевого строительства.

Возмещение указанных расходов Участником долевого строительства Застройщику производится

при условии их надлежащего документального подтверждения, либо если сумма расхода прямо предусмотрена соответствующей правовой нормой.

## **5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Дольщик перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика в размерах, в порядке и в сроки, указанные в настоящем Договоре.

Дольщик имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем Договоре, досрочно и единовременно.

5.2. Факт оплаты Дольщиком цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, выписками с расчетного счета Застройщика о зачислении соответствующих денежных сумм.

Днем исполнения обязанности Дольщика по оплате всей (части) стоимости квартир признается день поступления денежных средств на расчетный счет.

5.3. В случае, если Дом будет вводиться в эксплуатацию досрочно, Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства об этом за два месяца. В этом случае оплата оставшейся неоплаченной суммы производится Участником долевого строительства в течение двух месяцев.

## **6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 (пять) лет со дня, получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-ти дневный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.5. Указанные в настоящей статье Договора гарантии не распространяются на случаи несанкционированного Застройщиком вмешательства Дольщика в монтажные схемы инженерного оборудования и систем, конструктивные элементы Объекта долевого строительства, случаи преднамеренного или непреднамеренного повреждения Объекта долевого строительства и его составных частей со стороны Дольщика, третьих лиц, а также на случаи действия непреодолимой силы.

6.6. В случае обнаружения недостатков качества Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков.

Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, а в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

При отказе Застройщика от составления или подписания акта обнаруженных недостатков, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

6.7. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.6.1. настоящего Договора, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, а также обязательным требованиям, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от

26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

6.8. Настоящим Договором Стороны установили следующие дополнительные требования к качеству Объекта долевого строительства:

1) Потолок : отклонения по горизонтали плоскостей перекрытия (покрытия) на весь выверяемый участок в пределах одной комнаты в жилом/нежилом помещении: согласно СНиП;

2) Стены:

- отклонения плоскости стен от вертикали на всю высоту помещения: согласно СНиП;  
- при приложении к плоскости стен (перегородок) двухметровой рейки имеются просветы: согласно СНиП;

- допускается наличие усадочных трещин на поверхности стен (перегородок), не влияющих на безопасность Объекта долевого строительства: согласно СНиП.

3) Окна:

- индивидуальная регулировка створок оконных блоков производится специалистами сервисной службы за счет Дольщика по мере необходимости;

- на нижней части стекол оконных блоков в холодное время года возможно образование конденсата;

- допускается неплотное примыкание створки окна к раме для обеспечения притока наружного воздуха с целью обеспечения воздухообмена в помещении;

4) под воздействием неблагоприятных погодных условий (при обильных атмосферных осадках и ветре) допускается проникновение влаги (намокание) в холодные летние помещения (балконы, лоджии) со стороны внешней среды.

6.9. Изменение общей площади Объекта долевого строительства после окончания строительства Дома в пределах 5 % (пяти процентов), считается допустимым и не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и условий настоящего Договора. Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет установлена в техническом плане Дома или техническом паспорте Дома, изготовленном после сдачи Дома в эксплуатацию организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается путем обязательных отчислений (взносов) Застройщиком в Компенсационный фонд.

7.2. Согласно статье 23.2. по защите прав граждан - участников долевого строительства ФЗ-214, в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд).

7.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Фонд обеспечивает осуществление за счет средств компенсационного фонда выплаты возмещения гражданам – участникам долевого строительства по Договорам участия в долевом строительстве при банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

7.5. На основании ч. 1 ст. 12.1. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору является залог в соответствии со ст. 13 - 15 указанного выше закона.

7.5.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору, с момента государственной регистрации Договора, у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге: предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

7.6. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, до даты передачи ему Объекта в порядке, установленном настоящим Договором и ФЗ-214, такой объект

считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства Участника долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Долящика на Квартиру, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

8.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или одностороннего акта, или иного документа о передаче Долящику Объекта долевого строительства.

8.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписании Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.5. Все взаиморасчеты между Сторонами должны быть урегулированы до прекращения действия Договора.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

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

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения претензии.

9.3. В случае не достижения согласия входе переговоров Стороны решают спор в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии оформляются соглашением о расторжении Договора. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

9.5. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.6. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем два раза в течение шести месяцев или просрочка внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 9.5, 9.6 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения

такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

9.8. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.9. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 9.5, 9.6 Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.10. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 9.5, 9.6 Договора, Застройщик вместо расторжения Договора вправе в одностороннем порядке пересмотреть оговоренную Сторонами в пункте 4.1. цену Договора и установить иную стоимость квадратного метра площади Квартиры, иной размер общего долевого взноса Дольщика и ежемесячных платежей, о чем уведомить Дольщика заказным письмом с уведомлением о вручении.

9.11. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Дольщика в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 10.2. настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

9.12. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Дольщика в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства.

9.13. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.11. в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.12 в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

9.14. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий, указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный настоящим Договором срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N

214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

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

10.6. В случае нарушения установленного в пункте 2.2 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.7. В случае нарушения Застройщиком срока возврата Дольщику денежных средств или срока зачисления этих средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает проценты на эту сумму за пользование чужими денежными средствами в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Дольщику или срока зачисления этих средств в депозит нотариуса.

10.8. При расторжении Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 9.5, 9.6 Дольщик обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены Договора. Сумма штрафа уплачивается Дольщиком в бесспорном порядке в момент возврата ему уплаченных платежей по Договору.

10.9. За нарушение пункта 3.12 Дольщик в бесспорном порядке уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 рублей.

10.10. В случае если Дольщиком были произведены изменения конструктивных элементов или осуществлено производство работ, указанных в п. 3.6.1. Дольщик обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от цены, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, а также иных обстоятельств, к таковым стороны относят: войну и военные действия, террористические акты которые влияют на исполнение любой из сторон обязательств, законодательные акты, принятые после подписания Договора, предусмотреть которые до подписания Договора не могли, изменения в законодательных актах; постановлениях Правительства; региональных законодательных актах; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке; изменениями порядка оформления разрешения на работу в Российской Федерации иностранных граждан, а равно работы иностранных граждан в строительной сфере; изменениями порядка использования труда иностранных граждан на территории Российской Федерации, а равно в строительной сфере; стихийными бедствиями; неблагоприятными погодными условиями; изменениями строительных норм и правил; запрета на привлечение средств дольщиков для строительства объектов недвижимости; военным положением; всеобщей либо частичной мобилизацией; изъятием техники для военных нужд и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля сторон. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего Договора, Стороны настоящего Договора также отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон.

В таком случае Стороны освобождаются от штрафных санкций. Путем переговоров принимается письменное решение о дальнейшем ходе выполнения Договора.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами без применения мер ответственности, предусмотренной законодательством, иными правовыми актами или Договором.

11.2. Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств, указанных в пункте 11.1, должна подтвердить наличие указанных обстоятельств письменным документом, исходящим от компетентного



государственного органа и Торгово-промышленной палаты и направить сообщение о них в течение 3 (трех) дней с момента наступления этих обстоятельств другой Стороне. Несоблюдение указанного требования лишает Сторону права ссылаться на наличие соответствующих обстоятельств.

Обязанность доказывания возникновения обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, выполнению обязательств которой препятствуют данные обстоятельства.

11.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна письменно известить другую Сторону о наступлении этих обстоятельств в течение 5 дней с момента их наступления.

Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств и возможных их последствиях.

Сторона также без промедления, однако, не позднее 5 дней, должна известить другую Сторону в письменной форме о прекращении этих обстоятельств.

Несвоевременное извещение влечет за собой утрату права этой Стороны ссылаться на данные обстоятельства.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия без применения штрафных санкций друг к другу.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

12.2. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего Договора, Застройщик направляет заказным письмом в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем Договоре либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись.

12.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, указанных в настоящем Договоре, о любых изменениях паспортных данных (изменении фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене или порче паспорта и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) извещать друг друга.

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 14 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению его об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

12.4. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился и согласен с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией, проектной декларацией, иной информацией по строительству Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Объект долевого строительства, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самого Объекта, так и Многоквартирного дома в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что обладает всей необходимой, полной и удовлетворяющей его информацией, включая, но не ограничиваясь: информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома, о Жилом доме, в котором расположен Объект; о технической характеристике Объекта.

Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора.

12.5. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который приобретаются им по настоящему Договору, включены в Комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на строительство (создание) Застройщиком на Земельном участке, указанном в п.1.3. настоящего Договора, иных объектов капитального строительства, в т.ч. с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также – на обременение земельного участка правами таких участников долевого строительства, в т.ч. – правом залога, предусмотренным Законом № 214-ФЗ.

12.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.7. Настоящий Договор составлен в **3-х экземплярах**, по одному для каждой из Сторон, и один

экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.8. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Застройщика при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством.

12.9. Подписывая настоящий Договор, Дольщик с целью исполнения настоящего Договора дает согласие ООО «ДАРСТРОЙ» на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона, 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). Настоящее согласие действует бессрочно.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Приложение № 1 - характеристика Квартиры и её расположение на этаже.

### 14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью «ДАРСТРОЙ»

Юридический адрес: 350012, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. №117, помещение № 317. ИНН 2311225868, КПП 231101001, ОГРН 1162375050892. Банковские реквизиты: р/с **40702810530000024080** в Краснодарском отделении № 8619 ПАО «Сбербанк России», к/с 30101810100000000602, БИК 040349602.

Генеральный директор  
ООО «ДАРСТРОЙ»

В.Ю. Шахов

М.П.

**Дольщик:** гражданин [ ] Российской Федерации [ ],  
[ ] года рождения, место рождения: [ ], гражданство: Российская Федерация, пол:  
мужской, паспорт гражданина Российской Федерации серии [ ] № [ ], выдан [ ]. [ ], код  
подразделения [ ], зарегистрирован по месту жительства по адресу: [ ]

/ /