

## ДОГОВОР № «ДУДС»

### УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Краснодар

«дата подписания»

**Общество с ограниченной ответственностью «Дом на Соборной» (ООО «Дом на Соборной»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Поспелова Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин(-ка) РФ «Фамилия» «Имя» «Отчество**», «дата рождения», место рождения: «Место рождения», пол: «Пол», паспорт: «Паспорт серия и номер», выдан: «Кем выдан» «Дата выдачи», код подразделения: «Код подразделения», зарегистрирован(-а) по адресу: «Адрес», именуемый(-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным (далее по тексту ГК РФ), законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**1.1.** Для целей настоящего Договора используемые основные понятия и термины имеют следующее значение:

**1.1.1. Застройщик** – юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельным участком с кадастровым номером 23:43:0305011:44, общей площадью 2326 кв.м., расположенным по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Митрофана Седина, д. 51, 1-я очередь строительства, и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства, в соответствии с Законом 214-ФЗ, для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

**1.1.2. Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома, на условиях Договора.

**1.1.3. Многоквартирный дом** – 16-этажный жилой дом на 105 квартир, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Митрофана Седина, д. 51, (1-я очередь строительства).

**1.1.4. Квартира** – объект долевого строительства подлежащая передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

После присвоения административного адреса дома номер Квартиры может измениться.

**1.1.5. Объект долевого строительства** – Квартира, указанная в пункте 1.1.4 Договора, и доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально общей площади Квартиры. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве

собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора

**1.1.6. Земельный участок** – земельный участок (или смежные земельные участки), на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома.

**1.1.7. Инвестируемая (проектная) площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей проектной площади Квартиры и площади (проектной) ее лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3, которая определяется в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего договора.

**1.1.8. Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры)** – сумма общей площади Квартиры и площади лоджий, балконов, террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3, которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом технического учета и определяется в соответствии с техническим и кадастровым паспортами в установленном законом порядке. В случае расхождения фактической площади Объекта долевого строительства с инвестируемой площадью на разницу один квадратный метр и менее, фактическая площадь Объекта долевого строительства считается равной инвестируемой площади.

**1.1.9. Жилая площадь (проектная или фактическая) Квартиры** – сумма площадей жилых комнат (проектных или фактических).

**1.1.10. Общая площадь (проектная или фактическая) Квартиры** – сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений (проектных или фактических), подсчитываемая без учета лоджий и балконов. К подсобным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

**1.1.11. Проектная декларация** – информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Законом 214-ФЗ.

**1.1.12. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.1.13. Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

**2.1.** Договор заключен в соответствии с ГК РФ и Законом 214-ФЗ.

**2.2.** Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:

– получил разрешение на строительство от «30» декабря 2014 г. № RU 23306000-325/2-р, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

– приказ № 531 от 27.12.2016 г. о внесении изменений в разрешение на строительство от 30.12.2014 № RU 23306000-325/2-р;

– оформил право на земельный участок - «17» апреля 2017 года (Договор аренды земельного участка № 4300023054 (л/с 314300170025989));

– разместил (опубликовал) Проектную декларацию в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ в сети Интернет по адресу: <http://Соборный-Краснодар.РФ>. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

**2.3.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он лично ознакомлен с полным содержанием проектной декларации и изменений к ней.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

**3.1.** Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1.3 Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в том числе Квартиру, в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2 Договора и Приложениях № 1 «План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства», № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», а Участник долевого строительства 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.

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

Номер Квартиры согласно проекту	«Номер»
Количество комнат	«Количество комнат»
Этаж	«Этаж»
Подъезд	1
Площадь Квартиры согласно проекту, без учета площади балконов и лоджий (м <sup>2</sup> )	«Площадь без лоджии и балкона кв.м.»
Площадь лоджии (балкона) согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона — 0,3) (м <sup>2</sup> )	
Инвестируемая (проектная) площадь Объекта долевого строительства с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3) (м <sup>2</sup> )	<b>«Общая площадь расчетная кв.м.»</b>

**3.3.** Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

**3.4.** Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 2 месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Ориентировочный срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - «30» июня 2020 года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**3.5.** Срок исполнения обязательств Застройщика, установленный пунктом 3.4. настоящего Договора, может быть продлен только по взаимному согласию Сторон настоящего Договора, что оформляется в форме дополнительного соглашения к настоящему Договору, которое подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в установленном порядке.

**3.6.** Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади в пределах 5% не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

**3.7.** Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

**3.8.** Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства», и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**4.1.** Цена Договора определяется как произведение размера Инвестируемой (проектной) площади Объекта долевого строительства на цену 1 (одного) кв.м. Инвестируемой (проектной) площади Объекта долевого строительства.

**4.2.** Цена 1 (одного) кв. м. площади (инвестируемой и фактической) составляет на день подписания настоящего Договора «Цена за кв.м.» (\_\_\_\_\_) рублей без НДС.

**4.3.** Инвестируемая проектная площадь Объекта долевого строительства составляет «Общая площадь расчетная за кв.м. (\_\_\_\_\_) кв. м.

**4.4.** Цена Договора составляет «Цена руб.» (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек НДС не облагается (на основании п.п. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ, п.п. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ), должна быть уплачена в следующие сроки:

Таблица 1 – График платежей

№	Сумма к оплате в рублях	Срок внесения
1.	«Сумма в руб.»	в течении 5 дней после государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
Σ	Итого: «Цена руб.» (_____) рублей 00 копеек.	

**4.5.** Цена Договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, расходы связанные с арендной, субарендой (при наличии) земельного участка,

благоустройство территории, прилегающей к Многоквартирному дому, и другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства), а также с оплатой услуг застройщика.

**4.6.** Цена Договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Таблицы 1 «График платежей». Цена Договора подлежит уплате после государственной регистрации указанного договора.

**4.7.** Днем исполнения (частичного исполнения) Участником долевого строительства обязательства (части обязательства) по оплате Цены Договора (части Цены Договора) при перечислении денежных средств на расчетный счет Застройщика считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**4.8.** Все денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства являются средствами целевого финансирования, которые аккумулируются Застройщиком и используются последним для строительства Многоквартирного дома, а также на погашение кредитов, займов, процентов по таким внешним заимствованиям, денежные средства по которым направляются или были направлены ранее Застройщиком на оплату строительно-монтажных работ, материалов и услуг, земельного участка, необходимых для строительства Многоквартирного дома, а так же на оплату услуг застройщика долевого строительства.

**4.9.** За счет Цены Договора Участника, финансируется строительство Многоквартирного дома, включая как сам Объект долевого строительства, так и доли в общих сетях водоснабжения, отопления, канализации, энергоснабжения, вентиляции, лифтов, благоустройства и прочих коммуникациях и системах Многоквартирного дома.

**4.10.** В Цену Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению документов, необходимых для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**4.11.** Вышеуказанная Цена Договора за квадратный метр является окончательной.

**4.12.** В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей фактической площади Квартиры окажется меньше общей инвестируемой (проектной) площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Квартиры.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Участнику долевого строительства на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

**4.13.** В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей фактической площади Квартиры окажется больше общей инвестируемой (проектной) площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Застройщик вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Квартиры.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Участник долевого строительства обязуется перечислить (либо внести) Застройщику на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Участником долевого строительства письменного требования Застройщика и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами

расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

**4.14.** Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение, по договору участия в долевом строительстве № от , НДС не облагается».

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

**5.1.1.** Обеспечить строительство Многоквартирного дома (включая Объект долевого строительства (квартиру) в нем) и выполнение своими или привлеченными силами всех работ по строительству Многоквартирного дома, инженерных сетей, сооружений и по благоустройству прилегающей территории Многоквартирного дома.

**5.1.2.** Использовать денежные средства, оплачиваемые Участником долевого строительства в счет расчетов по настоящему Договору, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями ст. 18 Закона 214-ФЗ.

**5.1.3.** Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

**5.1.4.** Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Многоквартирного дома (до подписания Акта приема-передачи).

**5.1.5.** Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.

**5.1.6.** Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.1 Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

**5.1.7.** Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

### **5.2. Участник долевого строительства обязуется:**

**5.2.1.** В срок не позднее 10 (десяти) календарных дней от даты подписания настоящего Договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю для государственной регистрации настоящего договора.

**5.2.2.** Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора.

**5.2.3.** В течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения Сообщения от Застройщика о завершении строительства, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.4. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять Объект долевого строительства, обозначенный в пункте 3.2 Договора и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства» по Акту приема-передачи.

**5.2.4.** После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.

**5.2.5.** Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

**5.2.6.** Самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический и (или) кадастровый паспорта на Квартиру.

**5.2.7.** До подписания Сторонами Акта приема-передачи и оформления права собственности на Объект долевого строительства не производить изменения внутренней планировки квартиры, замену установленных в Объекте долевого строительства (квартире) систем и оборудования без письменного согласования таких изменений с Застройщиком.

**5.2.8.** 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 расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

**5.2.9.** В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

**5.3.** Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

**5.4.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи и передачи Участнику инструкции по эксплуатации помещения.

**5.5.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (Цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**5.6.** Участник долевого строительства вправе прекратить обязательство по уплате Цены Договора зачетом встречного однородного требования в соответствии со статьей 410 ГК РФ.

**5.7.** Коммунальные платежи – оплачиваются 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, начисляющиеся Участнику долевого строительства с даты подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

## **6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, в сроки, установленные пунктами 3.4, 5.2.3 Договора.

**6.2.** Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика, не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 3.4 Договора

срока передачи Объекта долевого строительства, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 6.4 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.

**6.3.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан его принять в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.4 Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5 Договора.

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 для передачи Объекта долевого строительства.

**6.4.** В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок Застройщик по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.4 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче.

**6.5.** До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям Договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и 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.

Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**7.1.** Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи.

**7.3.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при

условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

**7.4.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**8.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

**8.2.** В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

**8.3.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**9.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана оплатить другой стороне предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить реальный ущерб в части непокрытой неустойкой.

**9.2.** 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 трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

**9.3.** Уплата неустойки, штрафа, пени не освобождает стороны от надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

**9.4.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации,

действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**9.5.** В случае нарушения установленного в пункте 5.2.3 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки 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.

**9.6.** Стороны договариваются о том, что обязательство Застройщика по передаче Участнику долевого строительства является встречным по правилам ст. 328 ГК РФ и обусловлено исполнением Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены договора. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанностей по финансированию строительства, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. В указанном случае, Объект долевого строительства передается Застройщиком Участником долевого строительства в течение 3 (трёх) дней с момента выполнения обязанности по финансированию строительства.

**9.7.** Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров. В течение 20 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

**9.8.** В случае невозможности разрешения споров после рассмотрения претензий Стороны передают их на рассмотрение в суд в соответствии с договорной подсудностью – по месту нахождения Застройщика.

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**10.1.** Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» согласно Федерального закона от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**11.1.** Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Застройщика или Участника долевого строительства, отсутствие на рынке нужных для исполнения Договора товаров, отсутствие у Застройщика или Участника долевого строительства необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

**11.2.** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

**11.3.** Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

## **12. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**12.1.** Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

**12.2.** В случае, если в соответствии с Таблицей 1 (Графиком платежей) уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 12.4 Договора.

**12.3.** В случае, если в соответствии с Таблицей 1 (Графиком платежей) 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 три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 12.4 Договора.

**12.4.** В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 12.2, 12.3 Договора, застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать 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 почтовому 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.

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.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 12.2, 12.3 Договора, застройщик обязан вернуть 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.

**12.5.** Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случае:

**12.5.1.** Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца;

**12.5.2.** Неустранение Застройщиком выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок;

**12.5.3.** Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

**12.5.4.** В иных установленных Закона 214-ФЗ или настоящим Договором случаях.

**12.6.** В случае если Застройщик выполняет все взятые на себя обязательства по Договору, Участник долевого строительства не вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

### **13. КОНФИДЕЦИАЛЬНОСТЬ, ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИНФОРМАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКОМ**

**13.1.** Стороны обязуются сохранять строгую конфиденциальность и обеспечивать безопасность информации, полученной в ходе заключения, исполнения, изменения и расторжения настоящего Договора.

**13.2.** Участник долевого строительства выражает свое согласие и разрешает Застройщику обрабатывать свои персональные данные (фамилия, имя, отчество; пол; год, месяц, дата и место рождения; номер, серия паспорта и сведения о выдаче паспорта и выдавшем его органе; адрес места регистрации и адрес места фактического проживания; семейное положение; место работы и должность; номер домашнего, рабочего и мобильного телефонов; адрес электронной почты и иные данные, полученные Застройщиком в связи с заключением, исполнением, изменением и расторжением настоящего Договора), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

**13.3.** Застройщик не несет ответственность в случае передачи информации государственным органам власти и/или органам местного самоуправления, имеющим право ее затребовать в соответствии с законодательством РФ.

**13.4.** Способом обработки персональных данных является смешанная обработка персональных данных.

### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**14.1.** Настоящим Договором допускается прекращение обязательства по уплате Цены Договора зачетом встречного однородного требования в соответствии со статьей 410 ГК РФ.

**14.2.** Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**14.3.** Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

**14.4.** В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения Застройщика.

**14.5.** Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента (государственной регистрации) подписания Сторонами настоящего Договора.

**14.6.** Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации) являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**14.7.** Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 14 Договора.

**14.8.** Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.

**14.9.** Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**14.10.** Договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**14.11.** Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства;
- Приложение № 2 – Техническое описание Объекта Долевого строительства.

## 15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик

**ООО «Дом на Соборной»**  
 Юридический (почтовый) /Фактический  
 адрес: 350000, Россия, Краснодарский край,  
 г. Краснодар, ул. Гимназическая, 55/1,  
 литер А, офис 608; 609.  
 ИНН 2312065328, КПП 231001001,  
 ОГРН 1022301971273  
 р/с 40702810926020004299  
 Филиал «РОСТОВСКИЙ» АО  
 «АЛЬФА\_БАНК» г. Ростов-на-Дону  
 к/сч 30101810500000000207  
 БИК 046015207  
 E-mail: domnasobornoj@yandex.ru  
 тел. офиса. 8 (861) 201-53-76

**Директор**

\_\_\_\_\_/Поспелов А.Ю.

м.п.

### Участник долевого строительства

Гражданин(-ка) РФ «Фамилия\_» «Имя»  
 «Отчество»,  
 «Дата рождения»,  
 место рождения: «Место рождения»,  
 пол: «Пол»,  
 паспорт серии «Паспорт\_», выдан:  
 «Выдан» «Дата выдачи»,  
 код подразделения: «Код подразделения »,  
 зарегистрирован(-а) по адресу: «Адрес»

\_\_\_\_\_/«ФИО»

**Приложение № 1**  
к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
№ от

**План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства:**

**этаж**

Примечание: границы кв. № подлежащей передаче Участнику долевого строительства на Плате этажа выделяются зелёным цветом.

<b>Сведения о многоквартирном доме: «16-этажный односекционный 105-квартирный со встроенными помещениями, подземной автостоянкой техническим этажом жилой дом»</b>	
Вид	Здание
Назначение	Жилой дом со встроенными помещениями, подземной автостоянкой техническим этажом
Этажность	16+технический этаж
Общая площадь	42985,71 кв.м.
Материал наружных стен	Наружные ограждающие стены – комбинированные, выполнены из газобетонных блоков автоклавного твердения ВК Блоков, толщиной 200 мм; средний слой – минераловатные плиты толщиной 50 мм; наружный слой – лицевой керамический кирпич толщиной 120 мм.
Материал поэтажных перекрытий	Плиты перекрытия монолитные железобетонные из бетона кл. В 25.
Класс энергоэффективности	Высокий
Сейсмостойкость	7 баллов

<b>Сведения об объекте долевого строительства</b>	
Номер квартиры согласно проекта	
Назначение объекта долевого строительства	
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	
Общая проектная площадь	
Количество комнат в объекте долевого строительства	
Проектная площадь комнат объекта долевого строительства	
Количество помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении	
Проектная площадь лоджий, балконов в жилом помещении	

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**Директор  
ООО «Дом на Соборной»**

**Гражданин(-ка) РФ  
«ФИО»**

\_\_\_\_\_/А.Ю. Поспелов /  
м. п.

\_\_\_\_\_/ «ФИО»

**Приложение № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома**  
 № от

**Техническое описание Объекта долевого строительства:**

1. Монолитные несущие конструкции (стены, колонны, диафрагмы жесткости) и железобетонные перекрытия;
2. Полы – монолитная железобетонная плита;
3. Внутренние межкомнатные перегородки (кирпич и/или ПГП);
4. Наружное заполнение проемов – согласно проекту;
5. Стяжка, штукатурка;
6. Входная дверь – металлическая;
7. Система отопления – по проекту;
8. Система вентиляции – по проекту (без установки вентиляционных решеток);
9. Система горячего и холодного водоснабжения, канализации: стояки, отводы, заглушки, счетчики расхода горячей и холодной воды (без смесителей и сан. фаянса);
10. Система электроснабжения – прокладка электропроводов от этажного электрощита к месту, отведенному утвержденным проектом для установки квартирного электрощита;
11. Автоматизация противопожарных систем – по проекту;
12. Телевизионный и телефонный ввод – по проекту;
13. Радиофикация – по проекту;
14. Установка системы домовой связи и кодовых замков;
15. Металлопластиковые окна:

*ПВХ-конструкции:*

- профиль 70 мм кашированный в массе
- цвет - Золотой дуб Renolit с двух сторон
- подоконник 300 мм Золотой дуб с торцевыми накладками
- водоотлив 165 мм покраска RAL в тон ламинации

*Алюминиевые конструкции:*

- алюминиевого профиль системы ALUTECH ALT F50 (или подобного)
- стеклопакет 4Clima Guard Solar Bronze/14/6M1, в непрозрачных зонах 4ClimaGuardSolarBronze/14/6 стемалит
- резиновые уплотнители черного цвета
- профиль окрашен в цвет по шкале RAL8017, снаружи ламинация Золотой дуб Renolit
- встроенные поворотные и поворотно-откидные створки системы W62

**Застройщик:**

**Директор**  
**ООО «Дом на Соборной»**

**Участник долевого строительства:**

**Гражданин(-ка) РФ**  
**«ФИО»**

\_\_\_\_\_/А.Ю. Поспелов /

**М. П.**

\_\_\_\_\_/ «ФИО»