

**Договор №\_\_\_ /вк4.1  
участия в долевом строительстве**

« » \_\_\_\_\_ 2019 г.

г. Краснодар

**ООО «БАУИНВЕСТ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Смирновой Марии Викторовны, действующей на основании доверенности 23АА7090056 от 01.06.2017 года, удостоверенной Алмазовой Златой Леонидовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Винокуровой Ангелины Петровны Краснодарского нотариального округа, зарегистрированной в реестре за № 2-2268, с одной стороны, и

в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект - **Жилая застройка на пересечении ул.40 лет Победы и ул. Героев-Разведчиков. Литер 4.1.** (трехсекционный многоквартирный жилой дом с подвальным (техническим) этажом), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142047:28563 площадью 7445 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица им. Героя Владислава Посадского, 16/1 (далее «**Дом**»), в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Дольщику Квартиру:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
№ квартиры (строительный)	
Общая площадь (с понижающим коэффициентом лоджии/террасы/балкона), кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь лоджии без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,5, кв.м.	

а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

Указанный адрес является строительным и после приемки и ввода жилого Дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный (почтовый) адрес.

Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, не включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

Общая и жилая проектные площади, и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Техническая характеристика и план Квартиры приведены в приложениях, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.1. Земельный участок, с кадастровым номером 23:43:0142047:28563, площадью 7445 кв. м., по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица им. Героя Владислава Посадского, 16/1, принадлежит Застройщику на праве собственности, запись регистрации № 23-23/001-23/001/006/2015-938/1 от 27.05.2015 (собственность) Согласно условий Договоров об ипотеке № 17-77-0000/3 от 13.06.2017 г., № 18-108-0000/6 от 05.03.2018 г., № 18-234-0000/10 от 24.12.2018 г., заключенных между ООО «БАУИНВЕСТ» и Коммерческим банком «Кубань Кредит» ООО, имеется обременение права собственности в отношении вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0142047:28563. Согласие Залогодержателя получено.

1.1.2. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федеральный закон 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" выдано Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края 26.02.2019 г. за № 69-04-2090/19.

1.2. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию - 1-й квартал 2022 года.

1.2.1. Расчетный срок передачи Квартиры Дольщику в оконченом строительстве Доме в соответствии с графиком строительства – не позднее трех месяцев с момента получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2.2. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в случае получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию раньше предусмотренного договором срока. Согласие Дольщика на досрочное исполнение указанных обязательств не требуется.

1.3. Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) застройщиков в компенсационный фонд в установленном размере от согласованной Сторонами цены настоящего договора.

1.4. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом. Залогом обеспечиваются исполнение следующих обязательств застройщика: возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации; уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с федеральными законами денежных средств.

1.5. Застройщик заключил договор поручительства за исполнение обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве 23АА8775333 от 10.10.2018 г. с ООО «Шатл-2000», удостоверенный Павлевской Татьяной Олеговной, временно исполняющей обязанности нотариуса Винокуровой Ангелины Петровны Краснодарского нотариального округа 10.10.2018 г. в реестре за № 23/31-н/23-2018-82-21. В момент подписания настоящего договора Дольщик подтверждает, что Застройщик довел до его сведения условия указанного договора о поручительстве, а также сведения о поручителе (сопоручителях).

## **2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.**

2.1. Стороны настоящего договора определяют, что правовым основанием настоящего Договора являются:

- Гражданский кодекс РФ;
- Закон РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. От 01.07.2018) "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"

### **3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

3.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства объекта, на момент заключения настоящего договора определяется в размере \_\_\_\_\_ рублей.

Уплата цены договора, определенной п. 3.1. на момент заключения договора, производится Дольщиком путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика, в срок не позднее \_\_\_\_\_ дней, с момента государственной регистрации настоящего договора.

В качестве средств оплаты могут выступать только денежные средства.

3.2. Датой исполнения обязанности Дольщиком по уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3. Денежные средства, уплаченные участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Жилого дома) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату участнику долевого строительства не подлежат. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

3.4. В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства с одновременным эквивалентным уменьшением стоимости услуг Застройщика.

3.5. В случае, если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.6. В случае, если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь Объекта будет иметь расхождения с площадью, указанной в пункте 1.1. настоящего договора, перерасчет цены договора не производится.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.**

#### **4.1. Обязательства Застройщика:**

4.1.1. Застройщик гарантирует, что вышеуказанное право на Квартиру на момент заключения настоящего договора не обременено никакими претензиями третьих лиц, не заложено, под арестом, запрещением не состоит, не передано в доверительное управление, на него не наложены государственные и иные санкции.

4.1.2. Застройщик обязуется подписать с Дольщиком Акт о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акт приема-передачи Квартиры) в случае исполнения Дольщиком всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.1.3. Застройщик имеет право самостоятельно, без какого-либо согласования с

Дольщиком, заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных, чем указано в п. 1.1. настоящего договора, помещений, расположенных в Доме.

4.1.4. Застройщик вправе при наличии факта нарушения со стороны Дольщика встречных обязательств, указанных в п. 4.2.1., 4.2.2. приостанавливать исполнение своего обязательства по передаче объекта долевого строительства на срок ненадлежащего исполнения встречных обязательств со стороны участника долевого строительства.

4.1.5. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и вправе привлекать для выполнения необходимых работ третьих лиц, заключать с ними договоры, производить приемку выполненных работ без согласия и участия Дольщика.

4.1.6. Передаваемая Дольщику Квартира должна соответствовать техническим требованиям, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Стороны договорились, что иные меры, установленные ч.2 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не применяются.

Застройщик обязан в срок не более чем шесть месяцев с момента обращения Дольщика устранить выявленные недостатки (дефекты) Квартиры. Стороны договорились, что срок, установленный в настоящем пункте согласован в соответствии с требованиями ч.6 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

#### 4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Передать Застройщику средства оплаты в размере, составе и в сроки, установленные настоящим Договором, произвести иные платежи в порядке и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. В течение 3-х рабочих дней со дня подписания подать на регистрацию настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.2.3. На этапе строительства без письменного согласования с Застройщиком не производить перепланировку или переустройство Квартиры своими силами и/или силами подрядчиков, не являющимися номинированными подрядчиками Застройщика или субподрядчиками генерального подрядчика по строительству Объекта и без внесения соответствующих изменений в проектно-сметную документацию. В противном случае Дольщик обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах самостоятельно и несет ответственность за негативные последствия, связанные с этим. При этом Застройщик имеет право не производить зависящие от него действия по передаче Квартиры до момента предъявления Застройщику надлежащего согласования произведенной перепланировки или переоборудования.

4.2.4. Нести все расходы, связанные с оформлением в собственность вышеуказанной Квартиры (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки, услуг БТИ, регистрации настоящего Договора и права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и т.д.).

4.2.5. Дольщик обязуется приступить к принятию от Застройщика Квартиры по Акту приема-передачи в течение 10 рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о необходимости подписания такого акта, или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае неявки Дольщика для приема Объекта или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок,

Объект считается переданным Дольщику, а Застройщик исполнившим свои обязательства по договору. При этом Застройщиком составляется односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. После чего риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику.

4.2.6. Дольщик, изменивший в период действия настоящего договора свои реквизиты, почтовые реквизиты (паспортные данные) обязан незамедлительно сообщить свои новые реквизиты Застройщику в письменном виде (но не позднее 10 рабочих дней) с момента их изменения. Риск неполучения корреспонденции при изменении почтовых реквизитов, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Дольщик.

## **5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

5.1. Уступка Дольщиком права требования по настоящему Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика после полной уплаты Дольщиком стоимости Квартиры, установленной п. 3.1.

5.2. В случае неуплаты Дольщиком стоимости Квартиры уступка права требования иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Дольщика и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав требования в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Дольщик и (или) новый Дольщик.

5.3. Уступка Дольщиком права требования допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи Квартиры), при условии оплаты Дольщиком стоимости квартиры.

5.4. Застройщик вправе менять график строительства, в т.ч. и расчетный срок окончания строительства, приведенный в п. 1.2. настоящего Договора, разместив соответствующее уведомление и предложение об изменении договора на официальном сайте Застройщика и направив письменное уведомление в адрес Дольщика не позднее чем за два месяца до истечения, указанного в п. 1.2. настоящего Договора срока.

Срок строительства и получения Разрешения на ввод дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и (или) проектную декларацию. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

Согласованные изменения оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.5. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Дольщиками, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора, назначения обособленных нежилых помещений.

5.6. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в порядке, установленном действующем законодательством и настоящим Договором.

5.7. У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает право общедолевой собственности на долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе: на вспомогательные технические помещения с узлами учета, лестничные марши, площадки, технический подвал, тех. чердак, лифтовые шахты, лестнично-лифтовый холл, внутридомовые и внутриплощадочные инженерные сети), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру. Собственник несет бремя содержания «Квартиры», общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Дольщика после сдачи «Объекта» в эксплуатацию, указан в проектной декларации.

5.8. Дольщик приобретет имущественное право на Квартиру после выполнения всех обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта о выполнении обязательств по настоящему договору и отсутствии взаимных претензий (Акта приема-передачи Квартиры).

5.9. В случае нарушения Дольщиком пункта 4.2.2. настоящего Договора, Договор считается незаключенным. При этом Дольщик возмещает убытки, причиненные Застройщику таким нарушением Договора.

5.10. Дольщик осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

На основании ст. 345 Гражданского Кодекса РФ Дольщик при подписании настоящего договора выражает свое согласие на изменение характеристик предмета залога в виде арендных прав Застройщика/права собственности Застройщика в отношении земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, при условии, что изменение площади земельного участка, арендные права на который являются предметом залога, связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.

5.11. Дольщик перед подписанием настоящего договора ознакомился с проектной документацией на Объект – многоквартирный жилой дом в целом и на приобретаемый Объект – квартиру, в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта, Дольщик ознакомлен и согласен.

5.12. Дольщик осведомлен и согласен, и обязуется не препятствовать установке металлической конструкции и элементами освещения, с логотипом/наименованием/товарным знаком Застройщика.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, условиями настоящего Договора.

6.2. При просрочке или не полной оплате Дольщиком стоимости Квартиры, установленной п.п. 3.1 настоящего Договора, Застройщик взимает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Застройщик вправе вычесть сумму пени из ранее внесенных Дольщиком платежей.

6.3. При задержке исполнения настоящего Договора Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере, установленном действующим законодательством РФ.

6.4. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

6.5. Застройщик устраняет выявленные недостатки за свой счет, если Дольщик докажет, что данные недостатки произошли по вине Застройщика и в пределах гарантийного срока.

6.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого

строительства Участнику долевого строительства;

6.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию Жилого дома;

6.8. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

Застройщик не несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Дольщиком своими силами и/или с привлечением третьих лиц.

6.9. Дольщик несет персональную ответственность за нанесенный ущерб Застройщику, другим Дольщикам и третьим лицам в связи с проведением работ по установке перегородок, санитарно-технических устройств, электрификации, а также в период эксплуатации Квартиры, ненадлежащего ремонта, произведенного Дольщиком своими силами и/или с привлечением третьих лиц.

6.10. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий договора, и (или) требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшим к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик имеет право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный техническими регламентами для вида работ, которые необходимо произвести для устранения недостатков. Срок определяется с даты письменного обращения Дольщика к Застройщику. Указанный способ устранения недостатков согласован сторонами как приоритетный.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

7.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров и согласований. Претензионный порядок обжалования действий сторон по договору обязателен.

7.2. В случае, если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами в течение месяца, каждая из сторон сохраняет за собой право обращения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий Договор заключен в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами принятых обязательств и заканчивается в момент подписания Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи Квартиры).

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре. Все изменения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, а именно - в случае невыполнения Дольщиком принятых обязательств, а также при просрочке финансирования Дольщиком платежа более, чем на 2 (два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом Застройщик направляет Дольщику заказное письмо по адресу, указанному в настоящем договоре, с уведомлением об одностороннем расторжении настоящего Договора с указанием причины и момента расторжения, а также о сроках возврата Дольщику внесенных им денежных средств согласно настоящему Договору с применением штрафных санкций в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.

9.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## **10. ФОРС-МАЖОР.**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

11.1. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.2. Подпись лица, являющегося «Дольщиком», подтверждает его согласие на обработку Обществом с ограниченной ответственностью «БАУИНВЕСТ» с местом нахождения: РФ, 350020, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д. 179/1, офис 36/1, ОГРН 1102312001868, персональных данных лица, подписавшего договор, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, адрес регистрации, почтовый адрес; номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные ООО «БАУИНВЕСТ» в указанных ниже целях, включая сбор, запись, систематизацию. Накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Целями обработки, в том числе целями сбора персональных данных являются: определение возможности заключения настоящего Договора, его заключение, изменение, исполнение и прекращение, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно — правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

## **12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**



**Застройщик:****Дольщик:****ООО «БАУИНВЕСТ»**

Юр. адрес: 350020, г. Краснодар,  
ул. Рашпилевская, д.179/1, пом. 36/1  
ИНН 2312169415 КПП 230801001  
ОГРН 1102312001868  
ОКПО 65852949  
р/с 40702810526020004314  
в ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО  
"АЛЬФА-БАНК" (ИНН 7728168971,  
КПП по месту нахождения 616343001)  
БИК 046015207  
К/с: 30101810500000000207 в Отделение  
Ростов-на-Дону.

**13. ПОДПИСИ СТОРОН.**

Действующая по доверенности  
ООО «БАУИНВЕСТ»

\_\_\_\_\_ М. В. Смирнова \_\_\_\_\_

### Техническая характеристика квартиры

**Жилая застройка на пересечении ул.40 лет Победы и ул. Героев-Разведчиков. Литер 4.1. (трехсекционный многоквартирный жилой дом с подвальным (техническим) этажом),** расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142047:28563 площадью 7445 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица им. Героя Владислава Посадского, 16/1 (далее «Дом») со следующими техническими характеристиками:

- 21 - этажный, 396-квартирный;
- класс энергоэффективности: (А) высокий;
- сейсмичность: 7 баллов;
- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные.

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая площадь (с понижающим коэффициентом лоджии/террасы/балкона), кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь лоджии без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,5, кв.м.	
Площадь балкона без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,3 кв.м.	

со следующими техническими характеристиками:

- с устройством внутренних перегородок;
- оштукатуривание и/или затирка стен без оштукатуривания внутренних стен санузлов и без оштукатуривания потолков;
- с устройством стяжки под полы в квартирах, кроме лоджии/балкона;
- гидроизоляция полов санузлов;
- окна-пластиковые, остекления лоджий и балконов согласно проекту;
- система отопления выполнена полностью с узлами учета;
- с входной металлической дверью темно-коричневого цвета
- с точками подключения горячего и холодного водоснабжения с запорной арматурой и приборами учета, без устройства внутриквартирных разводящих сетей;
- с точками подключения системы канализации без устройства внутриквартирных разводящих сетей и без установки сантехнических приборов;
- с разводкой электропроводов, с подводкой электроэнергии к внутреннему электрощитку, укомплектованному счетчиком электроэнергии и с установкой розеток и выключателей белого цвета, а также патронов;
- с устройством поквартирной пожарной сигнализации;
- точка подключения к линиям связи и телевидению размещена в квартире у входной двери возле плинтуса, в виде отдельного блока.

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**

Действующая по доверенности  
ООО «БАУИНВЕСТ»

\_\_\_\_\_ М. В. Смирнова

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### Техническая характеристика квартиры

**Жилая застройка на пересечении ул.40 лет Победы и ул. Героев-Разведчиков. Литер 4.1. (трехсекционный многоквартирный жилой дом с подвальным (техническим) этажом),** расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142047:28563 площадью 7445 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица им. Героя Владислава Посадского, 16/1 (далее «Дом») со следующими техническими характеристиками:

- 21 - этажный, 396-квартирный;
- класс энергоэффективности: (А) высокий;
- сейсмичность: 7 баллов;
- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные.

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая площадь (с понижающим коэффициентом лоджии/террасы/балкона), кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь лоджии без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,5, кв.м.	
Площадь балкона без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,3 кв.м.	

со следующими техническими характеристиками:

- с устройством внутренних перегородок;
- оштукатуривание и/или затирка стен без оштукатуривания внутренних стен санузлов и без оштукатуривания потолков;
- с устройством стяжки под полы в квартирах, кроме лоджии/балкона;
- гидроизоляция полов санузлов;
- окна-пластиковые;
- система отопления выполнена полностью с узлами учета;
- с входной металлической дверью темно-коричневого цвета
- с точками подключения горячего и холодного водоснабжения с запорной арматурой и приборами учета, без устройства внутриквартирных разводящих сетей;
- с точками подключения системы канализации без устройства внутриквартирных разводящих сетей и без установки сантехнических приборов;
- с разводкой электропроводов, с подводкой электроэнергии к внутреннему электрощитку, укомплектованному счетчиком электроэнергии и с установкой розеток и выключателей белого цвета, а также патронов;
- с устройством поквартирной пожарной сигнализации;
- точка подключения к линиям связи и телевидению размещена в квартире у входной двери возле плинтуса, в виде отдельного блока.

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**

Действующая по доверенности  
ООО «БАУИНВЕСТ»

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ М. В. Смирнова

Приложение № 2  
к договору №\_\_\_/вк4.1 участия в  
долевом строительстве  
от \_\_.\_\_\_\_\_.201\_\_ г.

**План \_\_ этажа 21-этажного 356-квартирного жилого дома  
(трехсекционный многоквартирный жилой дом с подвальным (техническим) этажом)  
по адресу РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской  
округ, ул. Героев-Разведчиков, 11/5, литер 4.1.**



Общая площадь дома: 25851.00 кв. м.

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

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: А

Сейсмостойкость: 7 баллов

**План объекта долевого строительства  
Квартира №\_\_\_, этаж 3**



Назначение помещения:	жилое
Общая площадь помещения:	42,5 кв.м.
Количество комнат:	1
Общая площадь комнат:	18,6 кв.м.
Площадь помещений вспомогательного использования:	23,9 кв.м.
Площадь лоджии/й:	0 кв.м.
Площадь балкона/ов:	3,7 кв.м.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

Действующий по доверенности  
ООО «БАУИНВЕСТ»

Дольщик

**Договор №\_\_\_ /вк5.1  
участия в долевом строительстве**

« » \_\_\_\_\_ 2019 г.

г. Краснодар

**ООО «БАУИНВЕСТ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Смирновой Марии Викторовны, действующей на основании доверенности 23АА7090056 от 01.06.2017 года, удостоверенной Алмазовой Златой Леонидовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Винокуровой Ангелины Петровны Краснодарского нотариального округа, зарегистрированной в реестре за № 2-2268, с одной стороны, и

в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект - **Жилая застройка на пересечении ул.40 лет Победы и ул. Героев-Разведчиков. Литер 5.1.** (трехсекционный многоквартирный жилой дом с подвальным (техническим) этажом), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142047:28564 площадью 7432 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Героев-Разведчиков, 11/3 (далее «Дом»), в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Дольщику Квартиру:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
№ квартиры (строительный)	
Общая площадь (с понижающим коэффициентом лоджии/террасы/балкона), кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь лоджии без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,5, кв.м.	

а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

Указанный адрес является строительным и после приемки и ввода жилого Дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный (почтовый) адрес.

Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, не включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

Общая и жилая проектные площади, и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Техническая характеристика и план Квартиры приведены в приложениях, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.1. Земельный участок, с кадастровым номером 23:43:0142047:28564, площадью 7432 кв. м., по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Героев-Разведчиков, 11/3, принадлежит Застройщику на праве собственности, запись регистрации № 23-23/001-23/001/022/2015-1480/1 от 22.05.2015 (собственность). Согласно условий Договоров об ипотеке № 18-108-0000/2 от 05.03.2018 г., № 18-234-0000/5 от 24.12.2018 г., заключенных между ООО «БАУИНВЕСТ» и Коммерческим банком «Кубань Кредит» ООО, имеется обременение права собственности в отношении вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0142047:28564. Согласие Залогодержателя получено.

1.1.2. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федеральный закон 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" выдано Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края 27.02.2019 г. за № 69-04-2149/19.

1.2. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию - 3-й квартал 2022 года.

1.2.1. Расчетный срок передачи Квартиры Дольщику в окончанном строительстве Доме в соответствии с графиком строительства – не позднее двух месяцев с момента получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2.2. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в случае получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию раньше предусмотренного договором срока. Согласие Дольщика на досрочное исполнение указанных обязательств не требуется.

1.3. Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) застройщиков в компенсационный фонд в установленном размере от согласованной Сторонами цены настоящего договора.

1.4. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом. Залогом обеспечиваются исполнение следующих обязательств застройщика: возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации; уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с федеральными законами денежных средств.

1.5. Застройщик заключил договор поручительства за исполнение обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве 23AA8775333 от 10.10.2018 г. с ООО «Шатл-2000», удостоверенный Павлевской Татьяной Олеговной, временно исполняющей обязанности нотариуса Винокуровой Ангелины Петровны Краснодарского нотариального округа 10.10.2018 г. в реестре за № 23/31-н/23-2018-82-21. В момент подписания настоящего договора Дольщик подтверждает, что Застройщик довел до его сведения условия указанного договора о поручительстве, а также сведения о поручителе (сопоручителях).

## **2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.**

2.1. Стороны настоящего договора определяют, что правовым основанием настоящего Договора являются:

- Гражданский кодекс РФ;
- Закон РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. От 01.07.2018) "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"

### **3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

3.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства объекта, на момент заключения настоящего договора определяется в размере \_\_\_\_\_ рублей.

Уплата цены договора, определенной п. 3.1. на момент заключения договора, производится Дольщиком путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика, в срок не позднее \_\_\_\_\_ дней, с момента государственной регистрации настоящего договора.

В качестве средств оплаты могут выступать только денежные средства.

3.2. Датой исполнения обязанности Дольщиком по уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3. Денежные средства, уплаченные участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Жилого дома) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату участнику долевого строительства не подлежат. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

3.4. В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства с одновременным эквивалентным уменьшением стоимости услуг Застройщика.

3.5. В случае, если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.6. В случае, если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь Объекта будет иметь расхождения с площадью, указанной в пункте 1.1. настоящего договора, перерасчет цены договора не производится.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.**

#### **4.1. Обязательства Застройщика:**

4.1.1. Застройщик гарантирует, что вышеуказанное право на Квартиру на момент заключения настоящего договора не обременено никакими претензиями третьих лиц, не заложено, под арестом, запрещением не состоит, не передано в доверительное управление, на него не наложены государственные и иные санкции.

4.1.2. Застройщик обязуется подписать с Дольщиком Акт о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акт приема-передачи Квартиры) в случае исполнения Дольщиком всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.1.3. Застройщик имеет право самостоятельно, без какого-либо согласования с

Дольщиком, заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных, чем указано в п. 1.1. настоящего договора, помещений, расположенных в Доме.

4.1.4. Застройщик вправе при наличии факта нарушения со стороны Дольщика встречных обязательств, указанных в п. 4.2.1., 4.2.2. приостанавливать исполнение своего обязательства по передаче объекта долевого строительства на срок ненадлежащего исполнения встречных обязательств со стороны участника долевого строительства.

4.1.5. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и вправе привлекать для выполнения необходимых работ третьих лиц, заключать с ними договоры, производить приемку выполненных работ без согласия и участия Дольщика.

4.1.6. Передаваемая Дольщику Квартира должна соответствовать техническим требованиям, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Стороны договорились, что иные меры, установленные ч.2 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не применяются.

Застройщик обязан в срок не более чем шесть месяцев с момента обращения Дольщика устранить выявленные недостатки (дефекты) Квартиры. Стороны договорились, что срок, установленный в настоящем пункте согласован в соответствии с требованиями ч.6 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

#### 4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Передать Застройщику средства оплаты в размере, составе и в сроки, установленные настоящим Договором, произвести иные платежи в порядке и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. В течение 3-х рабочих дней со дня подписания подать на регистрацию настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.2.3. На этапе строительства без письменного согласования с Застройщиком не производить перепланировку или переустройство Квартиры своими силами и/или силами подрядчиков, не являющимися номинированными подрядчиками Застройщика или субподрядчиками генерального подрядчика по строительству Объекта и без внесения соответствующих изменений в проектно-сметную документацию. В противном случае Дольщик обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах самостоятельно и несет ответственность за негативные последствия, связанные с этим. При этом Застройщик имеет право не производить зависящие от него действия по передаче Квартиры до момента предъявления Застройщику надлежащего согласования произведенной перепланировки или переоборудования.

4.2.4. Нести все расходы, связанные с оформлением в собственность вышеуказанной Квартиры (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки, услуг БТИ, регистрации настоящего Договора и права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и т.д.).

4.2.5. Дольщик обязуется приступить к принятию от Застройщика Квартиры по Акту приема-передачи в течение 10 рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о необходимости подписания такого акта, или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае неявки Дольщика для приема Объекта или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок,



Объект считается переданным Дольщику, а Застройщик исполнившим свои обязательства по договору. При этом Застройщиком составляется односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. После чего риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику.

4.2.6. Дольщик, изменивший в период действия настоящего договора свои реквизиты, почтовые реквизиты (паспортные данные) обязан незамедлительно сообщить свои новые реквизиты Застройщику в письменном виде (но не позднее 10 рабочих дней) с момента их изменения. Риск неполучения корреспонденции при изменении почтовых реквизитов, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Дольщик.

## **5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

5.1. Уступка Дольщиком права требования по настоящему Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика после полной уплаты Дольщиком стоимости Квартиры, установленной п. 3.1.

5.2. В случае неуплаты Дольщиком стоимости Квартиры уступка права требования иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Дольщика и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав требования в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Дольщик и (или) новый Дольщик.

5.3. Уступка Дольщиком права требования допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи Квартиры), при условии оплаты Дольщиком стоимости квартиры.

5.4. Застройщик вправе менять график строительства, в т.ч. и расчетный срок окончания строительства, приведенный в п. 1.2. настоящего Договора, разместив соответствующее уведомление и предложение об изменении договора на официальном сайте Застройщика и направив письменное уведомление в адрес Дольщика не позднее чем за два месяца до истечения, указанного в п. 1.2. настоящего Договора срока.

Срок строительства и получения Разрешения на ввод дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и (или) проектную декларацию. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

Согласованные изменения оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.5. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Дольщиками, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора, назначения обособленных нежилых помещений.

5.6. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

5.7. У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает право общедолевой собственности на долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе: на вспомогательные технические помещения с узлами учета, лестничные марши, площадки, технический подвал, тех.чердак, лифтовые шахты, лестнично-лифтовый холл, внутридомовые и внутриплощадочные инженерные сети), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру. Собственник несет бремя содержания «Квартиры», общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Дольщика после сдачи «Объекта» в эксплуатацию, указан в проектной декларации.

5.8. Дольщик приобретет имущественное право на Квартиру после выполнения всех обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта о выполнении обязательств по настоящему договору и отсутствии взаимных претензий (Акта приема-передачи Квартиры).

5.9. В случае нарушения Дольщиком пункта 4.2.2. настоящего Договора, Договор считается незаключенным. При этом Дольщик возмещает убытки, причиненные Застройщику таким нарушением Договора.

5.10. Дольщик осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

На основании ст. 345 Гражданского Кодекса РФ Дольщик при подписании настоящего договора выражает свое согласие на изменение характеристик предмета залога в виде арендных прав Застройщика/права собственности Застройщика в отношении земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, при условии, что изменение площади земельного участка, арендные права на который являются предметом залога, связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.

5.11. Дольщик перед подписанием настоящего договора ознакомился с проектной документацией на Объект – многоквартирный жилой дом в целом и на приобретаемый Объект – квартиру, в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта, Дольщик ознакомлен и согласен.

5.12. Дольщик осведомлен и согласен, и обязуется не препятствовать установке металлической конструкции и элементами освещения, с логотипом/наименованием/товарным знаком Застройщика.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, условиями настоящего Договора.

6.2. При просрочке или не полной оплате Дольщиком стоимости Квартиры, установленной п.п. 3.1 настоящего Договора, Застройщик взимает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Застройщик вправе вычесть сумму пени из ранее внесенных Дольщиком платежей.

6.3. При задержке исполнения настоящего Договора Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере, установленном действующим законодательством РФ.

6.4. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

6.5. Застройщик устраняет выявленные недостатки за свой счет, если Дольщик докажет, что данные недостатки произошли по вине Застройщика и в пределах гарантийного срока.

6.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого

строительства Участнику долевого строительства;

6.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию Жилого дома;

6.8. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

Застройщик не несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Дольщиком своими силами и/или с привлечением третьих лиц.

6.9. Дольщик несет персональную ответственность за нанесенный ущерб Застройщику, другим Дольщикам и третьим лицам в связи с проведением работ по установке перегородок, санитарно-технических устройств, электрификации, а также в период эксплуатации Квартиры, ненадлежащего ремонта, произведенного Дольщиком своими силами и/или с привлечением третьих лиц.

6.10. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий договора, и (или) требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшим к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик имеет право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный техническими регламентами для вида работ, которые необходимо произвести для устранения недостатков. Срок определяется с даты письменного обращения Дольщика к Застройщику. Указанный способ устранения недостатков согласован сторонами как приоритетный.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

7.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров и согласований. Претензионный порядок обжалования действий сторон по договору обязателен.

7.2. В случае, если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами в течение месяца, каждая из сторон сохраняет за собой право обращения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий Договор заключен в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами принятых обязательств и заканчивается в момент подписания Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи Квартиры).

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре. Все изменения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, а именно - в случае невыполнения Дольщиком принятых обязательств, а также при просрочке финансирования Дольщиком платежа более, чем на 2 (два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом Застройщик направляет Дольщику заказное письмо по адресу, указанному в настоящем договоре, с уведомлением об одностороннем расторжении настоящего Договора с указанием причины и момента расторжения, а также о сроках возврата Дольщику внесенных им денежных средств согласно настоящему Договору с применением штрафных санкций в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.

9.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## **10. ФОРС-МАЖОР.**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

11.1. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.2. Подпись лица, являющегося «Дольщиком», подтверждает его согласие на обработку Обществом с ограниченной ответственностью «БАУИНВЕСТ» с местом нахождения: РФ, 350020, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д. 179/1, офис 36/1, ОГРН 1102312001868, персональных данных лица, подписавшего договор, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, адрес регистрации, почтовый адрес; номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные ООО «БАУИНВЕСТ» в указанных ниже целях, включая сбор, запись, систематизацию. Накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Целями обработки, в том числе целями сбора персональных данных являются: определение возможности заключения настоящего Договора, его заключение, изменение, исполнение и прекращение, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно — правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

## **12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Застройщик:****Дольщик:****ООО «БАУИНВЕСТ»**

Юр. адрес: 350020, г. Краснодар,  
ул. Рашпилевская, д.179/1, пом. 36/1  
ИНН 2312169415 КПП 230801001  
ОГРН 1102312001868  
ОКПО 65852949  
р/с 40702810826020004315  
в ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО  
"АЛЬФА-БАНК" (ИНН 7728168971,  
КПП по месту нахождения 616343001)  
БИК 046015207  
К/с: 30101810500000000207 в Отделение  
Ростов-на-Дону.

**13. ПОДПИСИ СТОРОН.**

Действующая по доверенности  
ООО «БАУИНВЕСТ»

\_\_\_\_\_ М. В. Смирнова

\_\_\_\_\_

**Техническая характеристика квартиры**

**Жилая застройка на пересечении ул.40 лет Победы и ул. Героев-Разведчиков. Литер 5.1. (трехсекционный многоквартирный жилой дом с подвальным (техническим) этажом),** расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142047:28564 площадью 7432 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Героев-Разведчиков, 11/3 (далее «Дом») со следующими техническими характеристиками:

- 21 - этажный, 392-квартирный;
- класс энергоэффективности: (А) высокий;
- сейсмичность: 7 баллов;
- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные.

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
№ квартиры (строительный)	
Общая площадь (с понижающим коэффициентом лоджии/террасы/балкона), кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь лоджии без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,5, кв.м.	
Площадь балкона без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,3 кв.м.	

со следующими техническими характеристиками:

- с устройством внутренних перегородок;
- оштукатуривание и/или затирка стен без оштукатуривания внутренних стен санузлов и без оштукатуривания потолков;
- с устройством стяжки под полы в квартирах, кроме лоджии/балкона;
- гидроизоляция полов санузлов;
- окна-пластиковые;
- система отопления выполнена полностью с узлами учета;
- с входной металлической дверью темно-коричневого цвета
- с точками подключения горячего и холодного водоснабжения с запорной арматурой и приборами учета, без устройства внутриквартирных разводящих сетей;
- с точками подключения системы канализации без устройства внутриквартирных разводящих сетей и без установки сантехнических приборов;
- с разводкой электропроводов, с подводкой электроэнергии к внутреннему электрощитку, укомплектованному счетчиком электроэнергии и с установкой розеток и выключателей белого цвета, а также патронов;
- с устройством поквартирной пожарной сигнализации;
- точка подключения к линиям связи и телевидению размещена в квартире у входной двери возле плинтуса, в виде отдельного блока.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**

Действующая по доверенности  
ООО «БАУИНВЕСТ»

\_\_\_\_\_ М. В. Смирнова

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Приложение № 2  
к договору №\_\_\_/вк5.1 участия в  
долевом строительстве  
от \_\_.\_\_\_\_\_.201\_\_ г.

**План \_\_ этажа 21-этажного 392-квартирного жилого дома  
(трехсекционный многоквартирный жилой дом с подвальным (техническим) этажом)  
по адресу РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской  
округ, ул. Героев-Разведчиков, 11/3, литер 5.1.**



Общая площадь дома: 25851.00 кв. м.

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

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: А

Сейсмостойкость: 7 баллов

**План объекта долевого строительства  
Квартира №\_\_\_, этаж 3**



Назначение помещения:	жилое
Общая площадь помещения:	42,5 кв.м.
Количество комнат:	1
Общая площадь комнат:	18,6 кв.м.
Площадь помещений вспомогательного использования:	23,9 кв.м.
Площадь лоджии/й:	0 кв.м.
Площадь балкона/ов:	3,7 кв.м.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

Действующий по доверенности  
ООО «БАУИНВЕСТ»

Дольщик

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Договор №\_\_\_ /вкб.1  
участия в долевом строительстве**

« » \_\_\_\_\_ 2019 г.

г. Краснодар

**ООО «БАУИНВЕСТ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Смирновой Марии Викторовны, действующей на основании доверенности 23АА7090056 от 01.06.2017 года, удостоверенной Алмазовой Златой Леонидовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Винокуровой Ангелины Петровны Краснодарского нотариального округа, зарегистрированной в реестре за № 2-2268, с одной стороны, и

в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект - **Жилая застройка на пересечении ул.40 лет Победы и ул. Героев-Разведчиков. Литер 6.1.** (трехсекционный многоквартирный жилой дом с подвальным (техническим) этажом), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142047:28607 площадью 7255 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица им. Героя Владислава Посадского, 14/1 (далее «**Дом**»), в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Дольщику Квартиру:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
№ квартиры (строительный)	
Общая площадь (с понижающим коэффициентом лоджии/террасы/балкона), кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь лоджии без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,5, кв.м.	

а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

Указанный адрес является строительным и после приемки и ввода жилого Дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный (почтовый) адрес.

Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, не включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

Общая и жилая проектные площади, и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом.



Техническая характеристика и план Квартиры приведены в приложениях, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.1. Земельный участок, с кадастровым номером 23:43:0142047:28607, площадью 7255 кв. м., по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица им. Героя Владислава Посадского, 14/1, принадлежит Застройщику на праве собственности, запись регистрации № 23-23/001-23/001/022/2015-1484/1 от 27.05.2015 (собственность) Согласно условий Договоров об ипотеке № 17-77-0000/3 от 13.06.2017 г., № 18-108-0000/6 от 05.03.2018 г., № 18-234-0000/10 от 24.12.2018 г., заключенных между ООО «БАУИНВЕСТ» и Коммерческим банком «Кубань Кредит» ООО, имеется обременение права собственности в отношении вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0142047:28607. Согласие Залогодержателя получено.

1.1.2. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федеральный закон 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" выдано Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края 27.02.2019 г. за № 69-04-2150/19.

1.2. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию - 4-й квартал 2022 года.

1.2.1. Расчетный срок передачи Квартиры Дольщику в окончанном строительстве Доме в соответствии с графиком строительства – не позднее трех месяцев с момента получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2.2. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в случае получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию раньше предусмотренного договором срока. Согласие Дольщика на досрочное исполнение указанных обязательств не требуется.

1.3. Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) застройщиков в компенсационный фонд в установленном размере от согласованной Сторонами цены настоящего договора.

1.4. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом. Залогом обеспечиваются исполнение следующих обязательств застройщика: возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации; уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с федеральными законами денежных средств.

1.5. Застройщик заключил договор поручительства за исполнение обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве 23AA8775333 от 10.10.2018 г. с ООО «Шатл-2000», удостоверенный Павлевской Татьяной Олеговной, временно исполняющей обязанности нотариуса Винокуровой Ангелины Петровны Краснодарского нотариального округа 10.10.2018 г. в реестре за № 23/31-н/23-2018-82-21. В момент подписания настоящего договора Дольщик подтверждает, что Застройщик довел до его сведения условия указанного договора о поручительстве, а также сведения о поручителе (сопоручителях).

## **2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.**

2.1. Стороны настоящего договора определяют, что правовым основанием настоящего Договора являются:

- Гражданский кодекс РФ;
- Закон РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. От 01.07.2018) "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"

### **3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

3.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства объекта, на момент заключения настоящего договора определяется в размере \_\_\_\_\_ рублей.

Уплата цены договора, определенной п. 3.1. на момент заключения договора, производится Дольщиком путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика, в срок не позднее \_\_\_\_\_ дней, с момента государственной регистрации настоящего договора.

В качестве средств оплаты могут выступать только денежные средства.

3.2. Датой исполнения обязанности Дольщиком по уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3. Денежные средства, уплаченные участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Жилого дома) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату участнику долевого строительства не подлежат. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

3.4. В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства с одновременным эквивалентным уменьшением стоимости услуг Застройщика.

3.5. В случае, если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.6. В случае, если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь Объекта будет иметь расхождения с площадью, указанной в пункте 1.1. настоящего договора, перерасчет цены договора не производится.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.**

#### **4.1. Обязательства Застройщика:**

4.1.1. Застройщик гарантирует, что вышеуказанное право на Квартиру на момент заключения настоящего договора не обременено никакими претензиями третьих лиц, не заложено, под арестом, запрещением не состоит, не передано в доверительное управление, на него не наложены государственные и иные санкции.

4.1.2. Застройщик обязуется подписать с Дольщиком Акт о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акт приема-передачи Квартиры) в случае исполнения Дольщиком всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.1.3. Застройщик имеет право самостоятельно, без какого-либо согласования с

Дольщиком, заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных, чем указано в п. 1.1. настоящего договора, помещений, расположенных в Доме.

4.1.4. Застройщик вправе при наличии факта нарушения со стороны Дольщика встречных обязательств, указанных в п. 4.2.1., 4.2.2. приостанавливать исполнение своего обязательства по передаче объекта долевого строительства на срок ненадлежащего исполнения встречных обязательств со стороны участника долевого строительства.

4.1.5. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и вправе привлекать для выполнения необходимых работ третьих лиц, заключать с ними договоры, производить приемку выполненных работ без согласия и участия Дольщика.

4.1.6. Передаваемая Дольщику Квартира должна соответствовать техническим требованиям, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Стороны договорились, что иные меры, установленные ч.2 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не применяются.

Застройщик обязан в срок не более чем шесть месяцев с момента обращения Дольщика устранить выявленные недостатки (дефекты) Квартиры. Стороны договорились, что срок, установленный в настоящем пункте согласован в соответствии с требованиями ч.6 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

#### 4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Передать Застройщику средства оплаты в размере, составе и в сроки, установленные настоящим Договором, произвести иные платежи в порядке и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. В течение 3-х рабочих дней со дня подписания подать на регистрацию настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.2.3. На этапе строительства без письменного согласования с Застройщиком не производить перепланировку или переустройство Квартиры своими силами и/или силами подрядчиков, не являющимися номинированными подрядчиками Застройщика или субподрядчиками генерального подрядчика по строительству Объекта и без внесения соответствующих изменений в проектно-сметную документацию. В противном случае Дольщик обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах самостоятельно и несет ответственность за негативные последствия, связанные с этим. При этом Застройщик имеет право не производить зависящие от него действия по передаче Квартиры до момента предъявления Застройщику надлежащего согласования произведенной перепланировки или переоборудования.

4.2.4. Нести все расходы, связанные с оформлением в собственность вышеуказанной Квартиры (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки, услуг БТИ, регистрации настоящего Договора и права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и т.д.).

4.2.5. Дольщик обязуется приступить к принятию от Застройщика Квартиры по Акту приема-передачи в течение 10 рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о необходимости подписания такого акта, или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае неявки Дольщика для приема Объекта или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок,

Объект считается переданным Дольщику, а Застройщик исполнившим свои обязательства по договору. При этом Застройщиком составляется односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. После чего риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику.

4.2.6. Дольщик, изменивший в период действия настоящего договора свои реквизиты, почтовые реквизиты (паспортные данные) обязан незамедлительно сообщить свои новые реквизиты Застройщику в письменном виде (но не позднее 10 рабочих дней) с момента их изменения. Риск неполучения корреспонденции при изменении почтовых реквизитов, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Дольщик.

## 5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Уступка Дольщиком права требования по настоящему Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика после полной уплаты Дольщиком стоимости Квартиры, установленной п. 3.1.

5.2. В случае неуплаты Дольщиком стоимости Квартиры уступка права требования иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Дольщика и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав требования в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Дольщик и (или) новый Дольщик.

5.3. Уступка Дольщиком права требования допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи Квартиры), при условии оплаты Дольщиком стоимости квартиры.

5.4. Застройщик вправе менять график строительства, в т.ч. и расчетный срок окончания строительства, приведенный в п. 1.2. настоящего Договора, разместив соответствующее уведомление и предложение об изменении договора на официальном сайте Застройщика и направив письменное уведомление в адрес Дольщика не позднее чем за два месяца до истечения, указанного в п. 1.2. настоящего Договора срока.

Срок строительства и получения Разрешения на ввод дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и (или) проектную декларацию. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

Согласованные изменения оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.5. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Дольщиками, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора, назначения обособленных нежилых помещений.

5.6. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в порядке, установленном действующем законодательством и настоящим Договором.

5.7. У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает право общедолевой собственности на долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе: на вспомогательные технические помещения с узлами учета, лестничные марши, площадки, технический подвал, тех.чердак, лифтовые шахты, лестнично-лифтовый холл, внутридомовые и внутриплощадочные инженерные сети), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру. Собственник несет бремя содержания «Квартиры», общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Дольщика после сдачи «Объекта» в эксплуатацию, указан в проектной декларации.

5.8. Дольщик приобретет имущественное право на Квартиру после выполнения всех обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта о выполнении обязательств по настоящему договору и отсутствии взаимных претензий (Акта приема-передачи Квартиры).

5.9. В случае нарушения Дольщиком пункта 4.2.2. настоящего Договора, Договор считается незаключенным. При этом Дольщик возмещает убытки, причиненные Застройщику таким нарушением Договора.

5.10. Дольщик осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

На основании ст. 345 Гражданского Кодекса РФ Дольщик при подписании настоящего договора выражает свое согласие на изменение характеристик предмета залога в виде арендных прав Застройщика/права собственности Застройщика в отношении земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, при условии, что изменение площади земельного участка, арендные права на который являются предметом залога, связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.

5.11. Дольщик перед подписанием настоящего договора ознакомился с проектной документацией на Объект – многоквартирный жилой дом в целом и на приобретаемый Объект – квартиру, в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта, Дольщик ознакомлен и согласен.

5.12. Дольщик осведомлен и согласен, и обязуется не препятствовать установке металлической конструкции и элементами освещения, с логотипом/наименованием/товарным знаком Застройщика.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, условиями настоящего Договора.

6.2. При просрочке или не полной оплате Дольщиком стоимости Квартиры, установленной п.п. 3.1 настоящего Договора, Застройщик взимает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Застройщик вправе вычесть сумму пени из ранее внесенных Дольщиком платежей.

6.3. При задержке исполнения настоящего Договора Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере, установленном действующим законодательством РФ.

6.4. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

6.5. Застройщик устраняет выявленные недостатки за свой счет, если Дольщик докажет, что данные недостатки произошли по вине Застройщика и в пределах гарантийного срока.

6.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого

строительства Участнику долевого строительства;

6.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию Жилого дома;

6.8. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

Застройщик не несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Дольщиком своими силами и/или с привлечением третьих лиц.

6.9. Дольщик несет персональную ответственность за нанесенный ущерб Застройщику, другим Дольщикам и третьим лицам в связи с проведением работ по установке перегородок, санитарно-технических устройств, электрификации, а также в период эксплуатации Квартиры, ненадлежащего ремонта, произведенного Дольщиком своими силами и/или с привлечением третьих лиц.

6.10. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий договора, и (или) требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшим к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик имеет право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный техническими регламентами для вида работ, которые необходимо произвести для устранения недостатков. Срок определяется с даты письменного обращения Дольщика к Застройщику. Указанный способ устранения недостатков согласован сторонами как приоритетный.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

7.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров и согласований. Претензионный порядок обжалования действий сторон по договору обязателен.

7.2. В случае, если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами в течение месяца, каждая из сторон сохраняет за собой право обращения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий Договор заключен в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами принятых обязательств и заканчивается в момент подписания Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи Квартиры).

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре. Все изменения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, а именно - в случае невыполнения Дольщиком принятых обязательств, а также при просрочке финансирования Дольщиком платежа более, чем на 2 (два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом Застройщик направляет Дольщику заказное письмо по адресу, указанному в настоящем договоре, с уведомлением об одностороннем расторжении настоящего Договора с указанием причины и момента расторжения, а также о сроках возврата Дольщику внесенных им денежных средств согласно настоящему Договору с применением штрафных санкций в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.

9.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## **10. ФОРС-МАЖОР.**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

11.1. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.2. Подпись лица, являющегося «Дольщиком», подтверждает его согласие на обработку Обществом с ограниченной ответственностью «БАУИНВЕСТ» с местом нахождения: РФ, 350020, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, д. 179/1, офис 36/1, ОГРН 1102312001868, персональных данных лица, подписавшего договор, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, адрес регистрации, почтовый адрес; номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные ООО «БАУИНВЕСТ» в указанных ниже целях, включая сбор, запись, систематизацию. Накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Целями обработки, в том числе целями сбора персональных данных являются: определение возможности заключения настоящего Договора, его заключение, изменение, исполнение и прекращение, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно — правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

## **12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Застройщик:****Дольщик:****ООО «БАУИНВЕСТ»**

Юр. адрес: 350020, г. Краснодар,  
ул. Рашпилевская, д.179/1, пом. 36/1  
ИНН 2312169415 КПП 230801001  
ОГРН 1102312001868  
ОКПО 65852949  
р/с 40702810126020004316  
в ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО  
"АЛЬФА-БАНК" (ИНН 7728168971,  
КПП по месту нахождения 616343001)  
БИК 046015207  
К/с: 30101810500000000207 в Отделение  
Ростов-на-Дону.

**13. ПОДПИСИ СТОРОН.**

Действующая по доверенности  
ООО «БАУИНВЕСТ»

\_\_\_\_\_ М. В. Смирнова

\_\_\_\_\_



**Техническая характеристика квартиры**

**Жилая застройка на пересечении ул.40 лет Победы и ул. Героев-Разведчиков. Литер 6.1. (трехсекционный многоквартирный жилой дом с подвальным (техническим) этажом),** расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142047:28607 площадью 7255 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица им. Героя Владислава Посадского, 14/1 (далее «Дом») со следующими техническими характеристиками:

- 21 - этажный, 392-квартирный;
- класс энергоэффективности: (А) высокий;
- сейсмичность: 7 баллов;
- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные.

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
№ квартиры (строительный)	
Общая площадь (с понижающим коэффициентом лоджии/террасы/балкона), кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь лоджии без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,5, кв.м.	
Площадь балкона без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,3 кв.м.	

со следующими техническими характеристиками:

- с устройством внутренних перегородок;
- оштукатуривание и/или затирка стен без оштукатуривания внутренних стен санузлов и без оштукатуривания потолков;
- с устройством стяжки под полы в квартирах, кроме лоджии/балкона;
- гидроизоляция полов санузлов;
- окна-пластиковые, остекления лоджий и балконов согласно проекту;
- система отопления выполнена полностью с узлами учета;
- с входной металлической дверью темно-коричневого цвета
- с точками подключения горячего и холодного водоснабжения с запорной арматурой и приборами учета, без устройства внутриквартирных разводящих сетей;
- с точками подключения системы канализации без устройства внутриквартирных разводящих сетей и без установки сантехнических приборов;
- с разводкой электропроводов, с подводкой электроэнергии к внутреннему электрощитку, укомплектованному счетчиком электроэнергии и с установкой розеток и выключателей белого цвета, а также патронов;
- с устройством поквартирной пожарной сигнализации;
- точка подключения к линиям связи и телевидению размещена в квартире у входной двери возле плинтуса, в виде отдельного блока.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**

Действующая по доверенности  
ООО «БАУИНВЕСТ»

\_\_\_\_\_ М. В. Смирнова

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Приложение № 2  
к договору №\_\_\_/вкб.1 участия в  
долевом строительстве  
от \_\_.\_\_\_\_\_.201\_\_ г.

**План \_\_ этажа 21-этажного 392-квартирного жилого дома  
(трехсекционный многоквартирный жилой дом с подвальным (техническим) этажом)  
по адресу РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской  
округ, ул. им. Героя Владислава-Посадского, 14/1, литер 6.1.**



Общая площадь дома: 25851.00 кв. м.

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

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: А

Сейсмостойкость: 7 баллов

**План объекта долевого строительства  
Квартира №\_\_\_, этаж 3**



Назначение помещения:

жилое

Общая площадь помещения:

42,5 кв.м.

Количество комнат:

1

Общая площадь комнат:

18,6 кв.м.

Площадь помещений вспомогательного  
использования:

23,9 кв.м.

Площадь лоджии/й:

0 кв.м.

Площадь балкона/ов:

3,7 кв.м.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

Действующий по доверенности  
ООО «БАУИНВЕСТ»

Дольщик

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_