

**ДОГОВОР №\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Краснодар

«\_\_» \_\_\_\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Родной Дом», ИНН 2311239814, КПП 231101001, ОГРН 1172375052728, юридический адрес: 350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. им. Сергея Есенина, д. 151, пом. № 64, в лице Генерального директора **Решетина Александра Михайловича, действующего на основании Устава**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин \_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик либо Участник долевого строительства», при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

- действующее Разрешение на строительство Дома № RU 010530420060001-091, выданное 30.08.2017 года отделом архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля Администрации муниципального образования «Тахтамукайский район»;

1.3. **Земельный участок** - предназначенный для строительства многоквартирного дома земельный участок площадью 11 235 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 31/6; кадастровый номер: **01:05:2900013:2759**; категория земель земли населенных пунктов; разрешенное использование: для строительства малоэтажного и среднеэтажного жилищного строительства, находящийся в собственности Застройщика на основании договора купли-продажи от 27.10.2017г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.11.17г. сделана запись регистрации № 01:05:2900013:2759-01/004/2017-8.

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

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

**Жилая застройка** – строительство на Земельном участке капитального объекта -«**2-я очередь строительства жилого комплекса «Родной дом»**» (Литеры 3,4) на земельном участке с кадастровым номером: **01:05:2900013:2759**, по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 31/6».

1.5. **Многоквартирный дом (далее - "Дом либо Многоквартирный дом")** – 5-этажный жилой дом - **Литер 3**, который будет состоять из квартир и общего имущества собственников квартир, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика по адресу: **Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, Бжегокайская, 31/6**».

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

1.6.1. **Объектом долевого строительства по настоящему договору является:**  
квартира №\_\_, Литер \_\_\_\_, секция (подъезд) - \_\_\_\_, этаж - \_\_\_\_, жилых комнат - \_\_ шт., назначение – жилое помещение – квартира в многоквартирном жилом доме.

Проектная площадь квартиры:

- \_\_ кв.м. - общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий), в том числе: \_\_ кв.м. – прихожая, \_\_ кв.м. – сан. узел, \_\_ кв.м. – кухня, \_\_ кв.м - жилая площадь;

- \_\_ кв.м. - балкон - \_\_ шт.;

- \_\_ кв.м. - проектная инвестируемая площадь квартиры (с учетом площади

**балконов/лоджий с примененным к ним понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно).**

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

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

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

- этажность – 5-ти этажный многоквартирный жилой дом;
- общая площадь жилого здания **Литер 3 – 4753,8 кв.м.; Литер 4 – 4378,7 кв.м**
- стены техподполья – фундаментный блок ФБС;
- наружные стены: несущая часть из полнотелого керамического кирпича, с утеплителем и облицовкой керамическим кирпичом;
- поэтажное перекрытие – сборные железобетонные плиты;
- перегородки – из полнотелого кирпича и газобетонных блоков;
- класс энергетической эффективности – С нормальный;
- сейсмостойкость – 7 баллов;
- сплошное выравнивание кирпичной и газобетонной поверхности стен сухими смесями, подготовка под отделку (штукатурка), за исключением штукатурки сан.узлов и ванных комнат;
- входная дверь в квартиру - металлическая;
- окна и балконные двери выполнены из ПВХ профиля, с однокамерным стеклопакетом;
- полы – цементно-песчаная стяжка;
- потолки – сборная железобетонная плита без дополнительной отделки;
- стены в санитарных узлах и ванной без штукатурки, полы — выполняется стяжка, с устройством гидроизоляции из рулонного материала;
- внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков;
- балконы и лоджии – без остекления;
- высота помещения - 2,7 м. (допустимая погрешность +/-5 см.);
- система отопления – радиаторы стальные;
- система водоснабжения - с установкой приборов учета горячей и холодной воды, без трубной разводки по квартире и без установки сан. фаянса и ванны;
- канализация – стояки из пластиковых труб;
- средства связи: радио - предусмотрены от этажного распределительного щита;
- разводка электропроводки по квартире предусмотрена: одна розетка в жилой комнате (в 1 комнатной квартире), по 1 розетке в дополнительной комнате (в 2-х комнатной квартире, в 3-х комнатной квартире), вывод под электроплиту, розетка в сан.узле, вводной автомат;
- квартира передается Дольщику без отделки.

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

Внутриквартирные отделочные строительные работы на Объекте долевого строительства Застройщиком не производятся.

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

**1.6.3. Фактическая инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и определенная в соответствии с кадастровым и техническим паспортами, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), применяемая Сторонами для определения стоимости Объекта долевого строительства по завершении строительства и проведения взаиморасчетов в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

**1.6.4. Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома** - доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо

принадлежать Дольщику как собственнику квартир в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади Квартиры и следует судьбе права собственности на Квартиру.

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

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

- все виды ресурсов, получаемых из внешних источников (электроэнергия, тепло, вода), платежи за пользование прочими коммуникациями (водосток, канализация, диспетчерская сеть и так далее);
- оплату административного, инженерного и технического персонала; услуг и работ по охране, клинингу помещений и прилегающей территории, вывозу бытовых отходов, прочие услуги сторонних организаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность Многоквартирного дома.

**1.8. Проектная декларация** – размещаемый Застройщиком в информационной электронной компьютерной сети общего пользования «Интернет» («Internet») общедоступный свод информации о Застройщике и проекте строительства - Проектная декларация, размещенная на официальном сайте Застройщика: жк-роднойдом.рф.

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

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

- действующее Разрешение на строительство Дома № RU 010530420060001-091, выданное 30.08.2017 года отделом архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля Администрации муниципального образования «Тахтамукайский район»;
- проектная декларация опубликованная и размещенная на интернет сайте: жк-роднойдом.рф.
- договор купли-продажи от 27.10.2017г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.11.17г. сделана запись регистрации № 01:05:2900013:2759-01/004/2017-8.

- Заключение № 09-1960 «О соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 15.05.2018г., выданное Министерством строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея.

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

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

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

3.2. Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях,

предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

а) обеспечить строительство Дома (включая квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: **Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 31/6**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) предоставлять Дольщику сведения, предусмотренные ст.ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать Дольщику по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и квартиры в нем;

в) обеспечить **ввод Дома в эксплуатацию не позднее 01 июля 2019г.** В случае, если строительство жилого Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного Договором срока окончания строительства обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

г) передать Дольщику Квартиру в состоянии, предусмотренном настоящим Договором, по передаточному акту. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче не менее чем за один месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч.6 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

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

ж) использовать денежные средства, полученные от Дольщика, исключительно по целевому назначению, согласно ст.18 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

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

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

### **3.4. Дольщик обязуется:**

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

б) **в течение 10 (десяти) календарных дней** после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче **принять Квартиру и подписать передаточный акт** при отсутствии претензий. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от

подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в Договоре (в настоящем подпункте) для принятия Дольщиком Объекта долевого строительства.

в) предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации Договора участия в долевом строительстве, после подписания настоящего Договора в течение двух рабочих дней обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора.

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

д) после подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства;

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

До подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический паспорт на Квартиру.

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

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

з) ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, Участник долевого строительства обязуется производить оплату Коммунальных платежей на счет Застройщика;

### **3.5. Застройщик вправе:**

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

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

3.5.3. В процессе осуществления деятельности по созданию Многоквартирного дома при наличии необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства, при соблюдении условий действующего законодательства и пп.«в» п.3.3. настоящего Договора.

3.5.4. Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в выписках из ЕГРН об образуемых земельных участках при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделения из земельного участка) земельного участка, указанного в ст. «Термины и определения»

3.5.5. Участник долевого строительства, также дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

3.5.6. Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества многоквартирного Жилого дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, и следует судьбе основной вещи, права собственности на указанные объекты будут зарегистрированы Застройщиком в

надлежащем порядке. Застройщик вправе от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

### **3.6. Дольщик не вправе:**

3.6.1. Изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, осуществлять перепланировку и техническое переоборудование Квартиры, мест общего пользования, производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, в том числе производить замену входной двери, демонтировать датчики противопожарной сигнализации до государственной регистрации права собственности на Квартиру. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектному решению.

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

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

3.7. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в порядке установленном действующим законодательством Российской Федерации. Дольщик самостоятельно несет все необходимые затраты на постановку Квартиры на кадастровый учет, оплате государственных пошлин, оплате юридических услуг.

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

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

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

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

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

3.12. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

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

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек, данная цена определена исходя из:

- \_\_\_\_ кв.м. - проектная инвестируемая площадь Квартиры и
- \_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек - стоимость одного квадратного метра Квартиры.

Вышеуказанная стоимость одного квадратного метра Квартиры является окончательной.

4.1.1. Дольщик оплачивает по Договору полную стоимость Квартиры, а именно,      рублей      копеек, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата за Квартиру производится Дольщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в разделе 14 настоящего Договора, либо путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика.

4.1.2. Цена договора является окончательной и не подлежит изменению в случае 100% оплаты в порядке и сроки, установленные в п.4.1.1. Договора.

4.1.3. Право собственности на Квартиру (Объект долевого строительства), указанную в п. 1.6.1. Договора, возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартиры по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Квартиры, которая будет установлена в техническом паспорте БТИ после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по результатам технической инвентаризации. В связи с чем, Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

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

- строительство (создание) многоквартирных домов по адресу: **Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 31/6**, и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

- возмещение затрат на приобретение права собственности на земельный участок с кадастровым номером: **01:05:2900013:2759**, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для строительства малоэтажного и среднеэтажного жилищного строительства, расположенного по адресу: **Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул.Бжегокайская,31/6**;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- благоустройство придомовой территории;

- прочие расходы Застройщика, необходимые для строительства объекта и ввода его в эксплуатацию;

- возврат кредитов, займов, полученных и используемых Застройщиком на строительство (создание) многоквартирных домов по адресу: **Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул.Бжегокайская,31/6**;

4.8. Застройщик направляет 15% (пятнадцать) процентов от уплаченной Дольщиком по настоящему договору суммы на оплату своих услуг и использует данные денежные средства по своему усмотрению.

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

Возмещение указанных расходов Участником долевого строительства Застройщику производится при условии их надлежащего документального подтверждения, либо если сумма расхода прямо предусмотрена соответствующей правовой нормой.

## 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

Дольщик имеет право осуществить оплату по настоящему Договору любым предусмотренным законодательством Российской Федерации способом, в том числе и наличным платежом в кассу Застройщика.

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

5.2. Факт оплаты Дольщиком стоимости квартир (цены договора) будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, выписками с расчетного счета Застройщика о зачислении соответствующих денежных сумм, кассовыми чеками.

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

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

## 6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

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

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

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

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

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

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

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

6.7. Изменение общей площади квартиры после окончания строительства дома в пределах 10% не является нарушением условий Договора. Фактическая площадь квартиры будет установлена в техническом паспорте, изготовленном после сдачи Дома в эксплуатацию организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

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

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

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

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

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

7.6. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, до даты передачи ему Объекта в порядке, установленном настоящим Договором и ФЗ-214, такой объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства Участника долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у

Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

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

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

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

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 10.2. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

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

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

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

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

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены Договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный настоящим Договором срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

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

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

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

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

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

10.9. За нарушение пункта 3.13 Дольщик в бесспорном порядке уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 рублей.

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

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

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

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

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

11.2. Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств, указанных в пункте 11.1, должна подтвердить наличие указанных обстоятельств письменным документом, исходящим от компетентного государственного органа и Торгово-промышленной палаты и направить сообщение о них в течение 3 (трех) дней с момента наступления этих обстоятельств другой Стороне. Несоблюдение указанного требования лишает Сторону права ссылаться на наличие соответствующих обстоятельств.

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

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

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

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

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

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

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

12.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, указанных в настоящем договоре, также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) извещать друг друга.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в Разделе 14 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению его об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

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

Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома.

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

12.5. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который приобретаются им по настоящему Договору, включены в Комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса.

12.6. При подписании настоящего договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства многоквартирного дома возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Дома, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНИиП; также может корректироваться номер и иные характеристики квартиры, согласно данным БТИ, а также срок завершения строительства дома.

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

12.8. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

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

12.10. Настоящий Договор составлен **на 14 листах, с одним приложением, в 3 (трёх) экземплярах**, по одному для каждой из Сторон, и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.11. Подписывая настоящий Договор, Дольщик с целью исполнения настоящего Договора дает согласие ООО «Родной Дом» на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона, в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам). Настоящее согласие действует бессрочно.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

### 14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Родной Дом», ИНН 2311239814, КПП 231101001, ОГРН 1172375052728, банковские реквизиты:** р/сч: 40702810330000017035 в Краснодарском отделении №8619 ПАО «Сбербанк России» г. Краснодар к/сч: 30101810100000000602, БИК 040349602. Юридический адрес: 350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. им. Сергея Есенина, д. 151, пом. № 64. Адрес эл.почты: rodnoi-dom@bk.ru. Тел. 8 (861) 226-20-87.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ДОГОВОР №\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Краснодар

«\_\_» \_\_\_\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Родной Дом», ИНН 2311239814, КПП 231101001, ОГРН 1172375052728, юридический адрес: 350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. им. Сергея Есенина, д. 151, пом. № 64, в лице Генерального директора **Решетина Александра Михайловича, действующего на основании Устава**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**гражданин** \_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик либо Участник долевого строительства**», при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

- действующее Разрешение на строительство Дома № RU 010530420060001-091, выданное 30.08.2017 года отделом архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля Администрации муниципального образования «Тахтамукайский район»;

1.3. **Земельный участок** - предназначенный для строительства многоквартирного дома земельный участок площадью 11 235 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 31/6; кадастровый номер: **01:05:2900013:2759**; категория земель земли населенных пунктов; разрешенное использование: для строительства малоэтажного и среднеэтажного жилищного строительства, находящийся в собственности Застройщика на основании договора купли-продажи от 27.10.2017г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.11.17г. сделана запись регистрации № 01:05:2900013:2759-01/004/2017-8.

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

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

**Жилая застройка** – строительство на Земельном участке капитального объекта - «**2-я очередь строительства жилого комплекса «Родной дом» (Литеры 3,4) на земельном участке с кадастровым номером: 01:05:2900013:2759, по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 31/6**».

1.5. **Многоквартирный дом (далее - "Дом либо Многоквартирный дом")** – 5-этажный жилой дом - **Литер 3**, который будет состоять из квартир и общего имущества собственников квартир, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика по адресу: **Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, Бжегокайская, 31/6**».

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

1.6.1. **Объектом долевого строительства по настоящему договору является:**  
квартира № \_\_, Литер \_\_, секция (подъезд) - \_\_, этаж - \_\_, жилых комнат - \_\_ шт., назначение – жилое помещение – квартира в многоквартирном жилом доме.

Проектная площадь квартиры:

- \_\_ кв.м. - общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий), в том числе: \_\_ кв.м. – прихожая, \_\_ кв.м. – сан. узел, \_\_ кв.м. – кухня, \_\_ кв.м - жилая площадь;

- \_\_ кв.м. - балкон - \_\_ шт.;

- \_\_ кв.м. - проектная инвестируемая площадь квартиры (с учетом площади

**балконов/лоджий с примененным к ним понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно).**

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

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

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

- этажность – 5-ти этажный многоквартирный жилой дом;
- общая площадь жилого здания **Литер 3 – 4753,8 кв.м.; Литер 4 – 4378,7 кв.м**
- стены техподполья – фундаментный блок ФБС;
- наружные стены: несущая часть из полнотелого керамического кирпича, с утеплителем и облицовкой керамическим кирпичом;
- поэтажное перекрытие – сборные железобетонные плиты;
- перегородки – из полнотелого кирпича и газобетонных блоков;
- класс энергетической эффективности – С нормальный;
- сейсмостойкость – 7 баллов;
- сплошное выравнивание кирпичной и газобетонной поверхности стен сухими смесями, подготовка под отделку (штукатурка), за исключением штукатурки сан.узлов и ванных комнат;
- входная дверь в квартиру - металлическая;
- окна и балконные двери выполнены из ПВХ профиля, с однокамерным стеклопакетом;
- полы – цементно-песчаная стяжка;
- потолки – сборная железобетонная плита без дополнительной отделки;
- стены в санитарных узлах и ванной без штукатурки, полы — выполняется стяжка, с устройством гидроизоляции из рулонного материала;
- внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков;
- балконы и лоджии – без остекления;
- высота помещения - 2,7 м. (допустимая погрешность +/-5 см.);
- система отопления – радиаторы стальные;
- система водоснабжения - с установкой приборов учета горячей и холодной воды, без трубной разводки по квартире и без установки сан. фаянса и ванны;
- канализация – стояки из пластиковых труб;
- средства связи: радио - предусмотрены от этажного распределительного щита;
- разводка электропроводки по квартире предусмотрена: одна розетка в жилой комнате (в 1 комнатной квартире), по 1 розетке в дополнительной комнате (в 2-х комнатной квартире, в 3-х комнатной квартире), вывод под электроплиту, розетка в сан.узле, вводной автомат;
- квартира передается Дольщику без отделки.

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

Внутриквартирные отделочные строительные работы на Объекте долевого строительства Застройщиком не производятся.

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

**1.6.3. Фактическая инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и определенная в соответствии с кадастровым и техническим паспортами, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), применяемая Сторонами для определения стоимости Объекта долевого строительства по завершении строительства и проведения взаиморасчетов в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

**1.6.4. Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома** - доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо

принадлежать Дольщику как собственнику квартир в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади Квартиры и следует судьбе права собственности на Квартиру.

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

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

- все виды ресурсов, получаемых из внешних источников (электроэнергия, тепло, вода), платежи за пользование прочими коммуникациями (водосток, канализация, диспетчерская сеть и так далее);
- оплату административного, инженерного и технического персонала; услуг и работ по охране, клинингу помещений и прилегающей территории, вывозу бытовых отходов, прочие услуги сторонних организаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность Многоквартирного дома.

**1.8. Проектная декларация** – размещаемый Застройщиком в информационной электронной компьютерной сети общего пользования «Интернет» («Internet») общедоступный свод информации о Застройщике и проекте строительства - Проектная декларация, размещенная на официальном сайте Застройщика: жк-роднойдом.рф.

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

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

- действующее Разрешение на строительство Дома № RU 010530420060001-091, выданное 30.08.2017 года отделом архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля Администрации муниципального образования «Тахтамукайский район»;
- проектная декларация опубликованная и размещенная на интернет сайте: жк-роднойдом.рф.
- договор купли-продажи от 27.10.2017г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.11.17г. сделана запись регистрации № 01:05:2900013:2759-01/004/2017-8.

- Заключение № 09-1960 «О соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 15.05.2018г., выданное Министерством строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея.

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

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

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

3.2. Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях,

предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

а) обеспечить строительство Дома (включая квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: **Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 31/6**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) предоставлять Дольщику сведения, предусмотренные ст.ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать Дольщику по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и квартиры в нем;

в) обеспечить **ввод Дома в эксплуатацию не позднее 01 июля 2019г.** В случае, если строительство жилого Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного Договором срока окончания строительства обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

г) передать Дольщику Квартиру в состоянии, предусмотренном настоящим Договором, по передаточному акту. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче не менее чем за один месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч.6 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

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

ж) использовать денежные средства, полученные от Дольщика, исключительно по целевому назначению, согласно ст.18 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

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

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

### **3.4. Дольщик обязуется:**

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

б) **в течение 10 (десяти) календарных дней** после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче **принять Квартиру и подписать передаточный акт** при отсутствии претензий. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от

подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в Договоре (в настоящем подпункте) для принятия Дольщиком Объекта долевого строительства.

в) предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации Договора участия в долевом строительстве, после подписания настоящего Договора в течение двух рабочих дней обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора.

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

д) после подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства;

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

До подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический паспорт на Квартиру.

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

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

з) ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, Участник долевого строительства обязуется производить оплату Коммунальных платежей на счет Застройщика;

### **3.5. Застройщик вправе:**

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

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

3.5.3. В процессе осуществления деятельности по созданию Многоквартирного дома при наличии необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства, при соблюдении условий действующего законодательства и пп.«в» п.3.3. настоящего Договора.

3.5.4. Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в выписках из ЕГРН об образуемых земельных участках при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделения из земельного участка) земельного участка, указанного в ст. «Термины и определения»

3.5.5. Участник долевого строительства, также дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

3.5.6. Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества многоквартирного Жилого дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, и следует судьбе основной вещи, права собственности на указанные объекты будут зарегистрированы Застройщиком в

надлежащем порядке. Застройщик вправе от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

### **3.6. Дольщик не вправе:**

3.6.1. Изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, осуществлять перепланировку и техническое переоборудование Квартиры, мест общего пользования, производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, в том числе производить замену входной двери, демонтировать датчики противопожарной сигнализации до государственной регистрации права собственности на Квартиру. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектному решению.

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

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

3.7. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в порядке установленном действующим законодательством Российской Федерации. Дольщик самостоятельно несет все необходимые затраты на постановку Квартиры на кадастровый учет, оплате государственных пошлин, оплате юридических услуг.

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

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

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

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

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

3.12. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

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

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек, данная цена определена исходя из:

- \_\_\_\_ кв.м. - проектная инвестируемая площадь Квартиры и

- \_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек - стоимость одного квадратного метра Квартиры.

Вышеуказанная стоимость одного квадратного метра Квартиры является окончательной.

4.1.1. Дольщик оплачивает по Договору полную стоимость Квартиры, а именно,      **рублей**      **копеек, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.**

Оплата за Квартиру производится Дольщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в разделе 14 настоящего Договора, либо путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика.

4.1.2. Цена договора является окончательной и не подлежит изменению в случае 100% оплаты в порядке и сроки, установленные в п.4.1.1. Договора.

4.1.3. Право собственности на Квартиру (Объект долевого строительства), указанную в п. 1.6.1. Договора, возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартиры по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Квартиры, которая будет установлена в техническом паспорте БТИ после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по результатам технической инвентаризации. В связи с чем, Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

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

- строительство (создание) многоквартирных домов по адресу: **Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 31/6**, и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

- возмещение затрат на приобретение права собственности на земельный участок с кадастровым номером: **01:05:2900013:2759**, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для строительства малоэтажного и среднеэтажного жилищного строительства, расположенного по адресу: **Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул.Бжегокайская,31/6**;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- благоустройство придомовой территории;

- прочие расходы Застройщика, необходимые для строительства объекта и ввода его в эксплуатацию;

- возврат кредитов, займов, полученных и используемых Застройщиком на строительство (создание) многоквартирных домов по адресу: **Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул.Бжегокайская,31/6**;

4.8. Застройщик направляет 15% (пятнадцать) процентов от уплаченной Дольщиком по настоящему договору суммы на оплату своих услуг и использует данные денежные средства по своему усмотрению.

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

Возмещение указанных расходов Участником долевого строительства Застройщику производится при условии их надлежащего документального подтверждения, либо если сумма расхода прямо предусмотрена соответствующей правовой нормой.

## 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

Дольщик имеет право осуществить оплату по настоящему Договору любым предусмотренным законодательством Российской Федерации способом, в том числе и наличным платежом в кассу Застройщика.

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

5.2. Факт оплаты Дольщиком стоимости квартир (цены договора) будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, выписками с расчетного счета Застройщика о зачислении соответствующих денежных сумм, кассовыми чеками.

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

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

## 6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

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

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

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

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

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

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

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

6.7. Изменение общей площади квартиры после окончания строительства дома в пределах 10% не является нарушением условий Договора. Фактическая площадь квартиры будет установлена в техническом паспорте, изготовленном после сдачи Дома в эксплуатацию организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

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

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

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

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

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

7.6. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, до даты передачи ему Объекта в порядке, установленном настоящим Договором и ФЗ-214, такой объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства Участника долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у

Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

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

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

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

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 10.2. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

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

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

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

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

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены Договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный настоящим Договором срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

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

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

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

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

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

10.9. За нарушение пункта 3.13 Дольщик в бесспорном порядке уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 рублей.

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

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

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

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

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

11.2. Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств, указанных в пункте 11.1, должна подтвердить наличие указанных обстоятельств письменным документом, исходящим от компетентного государственного органа и Торгово-промышленной палаты и направить сообщение о них в течение 3 (трех) дней с момента наступления этих обстоятельств другой Стороне. Несоблюдение указанного требования лишает Сторону права ссылаться на наличие соответствующих обстоятельств.

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

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

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

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

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

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

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

12.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, указанных в настоящем договоре, также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) извещать друг друга.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в Разделе 14 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению его об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

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

Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома.

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

12.5. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который приобретаются им по настоящему Договору, включены в Комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса.

12.6. При подписании настоящего договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства многоквартирного дома возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Дома, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНИиП; также может корректироваться номер и иные характеристики квартиры, согласно данным БТИ, а также срок завершения строительства дома.

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

12.8. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

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

12.10. Настоящий Договор составлен **на 14 листах, с одним приложением, в 3 (трёх) экземплярах**, по одному для каждой из Сторон, и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.11. Подписывая настоящий Договор, Дольщик с целью исполнения настоящего Договора дает согласие ООО «Родной Дом» на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона, в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам). Настоящее согласие действует бессрочно.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

### 14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Родной Дом», ИНН 2311239814, КПП 231101001, ОГРН 1172375052728, банковские реквизиты:** р/сч: 40702810330000017035 в Краснодарском отделении №8619 ПАО «Сбербанк России» г. Краснодар к/сч: 30101810100000000602, БИК 040349602. Юридический адрес: 350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. им. Сергея Есенина, д. 151, пом. № 64. Адрес эл.почты: rodnoi-dom@bk.ru. Тел. 8 (861) 226-20-87.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /