

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

### участия в долевом строительстве

г. Краснодар

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью "АлМакс-Строй" (ООО "АлМакс-Строй")**, ОГРН 1122311007785, ИНН 2311146937, КПП 231101001, дата государственной регистрации: 16 июля 2012 г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица 23 №008500168, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы Российской Федерации № 4 по г. Краснодару именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Агеева Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, корп. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**1.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

**1.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю (Управление Росреестра по Краснодарскому краю) и считается заключенным с момента такой регистрации.

**1.3.** В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

**1.3.1.** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 23306000-4882-р-2017 от 13 июня 2017 г., выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар. Заключение от 13.12.2017г. №69-19152/17-04 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

**1.3.2.** Правоустанавливающие документы на земельный участок: Договор купли-продажи земельных участков № б/н от 20 апреля 2017 года, запись о регистрации права собственности № 23:43:0302021:262-23/001/2017-6 от 22 апреля 2017 года, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную регистрацию права собственности выданной 22 апреля 2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

**1.3.3.** Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: \_\_\_\_\_.

**1.3.4.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.3. настоящего Договора.

### **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить объект(ы) капитального строительства «Многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенным ДДУ на 40 мест и административно-

выставочный центр со встроенной парковкой по ул. Садовая, 159 в г. Краснодаре», \_\_\_\_\_ этап строительства: литер \_\_ (1-секционный жилой дом) на земельном участке площадью 15834 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0302021:262, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Садовая, 159 и после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать «объект долевого строительства», расположенный в многоквартирном жилом доме (далее - «Объект») Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в предусмотренный настоящим договором срок обусловленную цену и принять в установленном порядке объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод объекта (дома) в эксплуатацию.

**2.2.** Застройщик осуществляет строительство указанного объекта капитального строительства на основании Разрешения на строительство № RU 23306000-4882-р-2017 от 13 июня 2017 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельных участков № б/н от 20 апреля 2017 года, запись о регистрации права собственности № 23:43:0302021:262-23/001/2017-6 от 22 апреля 2017 года, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную регистрацию права собственности выданной 22 апреля 2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

**2.3.** Срок окончания строительства: предполагаемый срок окончания строительства и получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию – \_\_\_\_\_ года.

**2.4.** Срок передачи объекта Участнику долевого строительства осуществляется в течение трех месяцев с даты ввода дома в эксплуатацию. Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства объект в более ранний срок.

**2.5. Объектом долевого строительства** по настоящему договору является жилое помещение — Квартира:

город Краснодар, улица	Садовая, 159
Литер	
Проектный номер Квартиры	
назначение объекта долевого строительства	жилое
этаж	
Общая проектная площадь Квартиры без учета площади холодных помещений (кв.м.)	м <sup>2</sup>
Общая проектная площадь Квартиры с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий.	м <sup>2</sup>
Количество жилых комнат	
Площадь жилых комнат	м <sup>2</sup>
количество помещений вспомогательного назначения	
площадь помещений вспомогательного назначения	м <sup>2</sup>
площадь лоджии с понижающим коэффициентом (0,5)	м <sup>2</sup>

Основные характеристики многоквартирного жилого Дома:

вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом (Литер-__)
назначение	жилое
этажность	
общая площадь многоквартирного жилого дома	

материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, газобетонные блоки)
материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
класс энергоэффективности	В
сейсмостойкость	7 баллов

План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью.

Технические характеристики элементов внутренней отделки и комплектации Объекта долевого строительства:

- монолитные несущие стены и перекрытия в квартирах отвечают требованиям СНиП
- установка входной металлической двери
- установка окон и дверей на лоджии из ПВХ с устройством откосов, с подоконниками
- остекление лоджий
- оштукатуривание каменных и ж/б монолитных стен жилого помещения, за исключением помещений лоджий
- ж/б потолки (плита перекрытия) без штукатурки
- гидроизоляция полов санузлов
- устройство стяжки полов
- монтаж системы отопления с установкой теплосчетчиков
- монтаж системы вентиляции
- монтаж системы водоснабжения с установкой счетчиков: стояки холодного и горячего водоснабжения с врезанными патрубками и запорной арматурой без внутриквартирной разводки
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения (без внутриквартирной разводки)
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к квартирному электрощиту, установка счетчика
- устройство трубной разводки в теле бетона от места установки квартирного электрощита к потолочным светильникам и выключателям освещения, (в соответствии с планировочными решениями по утвержденному проекту)
- в прихожих жилых квартир устанавливаются пожарные извещатели
- устройство телефонного ввода, интернет кабеля, телевизионного ввода в квартиру от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире.

**2.6.** Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями - общая полезная площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, балконов, террас с понижающим коэффициентом - 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас, рассчитанная по проектной документации. Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при его подписании.

**2.7.** Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями - общая полезная площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, балконов, террас с понижающим коэффициентом - 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас, рассчитанная по данным технической инвентаризации с изготовлением технических паспортов (по данным обмеров указанных в техническом паспорте), выполненных специализированной организацией технической инвентаризации на которую в силу законодательства Российской Федерации возложено осуществление технической инвентаризации жилищного фонда, а также изготовление технических паспортов объектов жилищного фонда.

Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при подписании Акта приема-передачи.

**2.8.** Окончательная площадь и номер Объекта долевого строительства определится после получения разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию по данным предоставленным организацией по технической инвентаризации (по данным обмеров, указанным в техническом паспорте) и будет указана в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

После присвоения административного адреса, номер и адрес Объекта капитального строительства могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и входит в состав указанного Объекта капитального строительства.

**2.9.** Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация опубликована Застройщиком на сайте: \_\_\_\_\_.

**2.10.** При заключении настоящего договора, Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора свидетельства, разрешения на строительство и (или) иные документы и (или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

**2.11.** Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**2.12.** Стороны подтверждают, что до подписания договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в настоящем договоре.

**2.13.** Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к нему, Стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая сбор, подготовку и оформление необходимых документов, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства и осуществляется им самостоятельно.

Оформление, подготовка и сбор документов, предоставление которой согласно законодательству РФ является обязанностью Застройщика осуществляется за счет и силами Застройщика.

**2.14.** Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

**2.15.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов, с даты государственной регистрации договора, земельный участок и создаваемый Объект капитального строительства будет считаться находящимся в залоге у Участника долевого строительства (Залогодержатель).

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**3.1.** Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (п. 3.4 Договора) и денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика

по организации строительства (создания) Объекта долевого строительства (п. 3.5 Договора). Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями, с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.2. настоящего Договора. Окончательная цена договора рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями, с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.2. договора. Порядок взаиморасчетов между Сторонами после расчета Окончательной цены договора устанавливается п. 3.6. настоящего Договора.

**3.2.** Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет \_\_\_\_\_, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте является фиксированной и изменению не подлежит.

Общая Цена договора составляет \_\_\_\_\_, НДС не облагается.

Оплата Цены договора производится в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается в течение 5 (пяти) рабочих (банковских) дней после регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Участник долевого строительства вправе производить оплату цены договора частями и досрочно.

**3.3.** Обязательства Участника долевого строительства по оплате договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет (в кассу) Застройщика либо иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

**3.4.** Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства подлежат использованию Застройщиком только в целях, предусмотренных ст. 18. ФЗ № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**3.5.** Оплата услуг Застройщика (вознаграждение) включена в Цену договора. В случае, если по окончании строительства Объекта капитального строительства в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

**3.6.** При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями относительно Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями.

Размер допустимого изменения Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями по настоящему Договору составляет не более пяти процентов.

Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

В связи с изложенным Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

**3.6.1.** Если согласно технического паспорта Объекта капитального строительства Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями, с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий, окажется больше Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями, с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий, то Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить разницу площадей по цене одного квадратного метра, утвержденного п. 3.2 настоящего Договора.

**3.6.2.** Если согласно технического паспорта Объекта капитального строительства Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями, с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий, окажется меньше Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями, с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий, оговоренной в настоящем договоре, то Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления от Участника долевого строительства произвести возврат денежных средств за разницу площадей по цене одного квадратного метра утвержденного п. 3.2 настоящего Договора.

**3.7.** Взаиморасчеты Сторон в связи с уточнением Окончательной цены договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

**3.8.** Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с п. 3.6.1. и п. 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора. Изменение цены договора на основании п. 3.6.1. и п. 3.6.2. настоящего договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

**3.9.** Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в безналичной форме в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано следующее назначение платежа: «Оплата за жилое помещение условный номер \_\_\_ по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., НДС не предусмотрен».

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1.** Застройщик обязуется:

**4.1.1.** В предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства.

**4.1.2.** Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на завершенный строительством Объект долевого строительства в установленном законом порядке.

**4.1.3.** При условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Окончательной цены договора, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**4.2.** Застройщик имеет право:

**4.2.1.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, оборудования Объекта капитального строительства, а также назначения обособленных нежилых помещений. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях производится путем внесения советующих изменений в проектную декларацию на Объект капитального строительства и опубликованную в соответствии с действующим законодательством.

**4.2.2.** Застройщик вправе на выполнение межевых работ (в том числе на действия по разделу, выделу, присоединению, перераспределению) в отношении земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства.

**4.3.** Участник долевого строительства обязуется:

**4.3.1.** Своевременно уплатить в полном объеме Цену договора.

**4.3.2.** Принять Объект долевого строительства на условиях, предусмотренных ч. 6 настоящего договора.

**4.3.3.** Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе: своевременно производить оплату за содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные услуги. Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией и открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации. Обязанность по уплате предусмотренных законом и договором на эксплуатацию и коммунальные услуги платежей возникает у Участника долевого

строительства с момента подписания Акта приема-передачи, а при необоснованном уклонении от его подписания с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объекта капитального строительства и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Объекта капитального строительства. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

**4.3.4.** В течение 1 (одного) месяца с даты подписания Акта приема-передачи, самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства.

**4.3.5.** Не производить перепланировку фасада Объекта капитального строительства, внутренних помещений Объекта долевого строительства, мест общего пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, замены конструкций и назначения помещений, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

**4.4.** Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого участия.

**4.5.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого участия.

**4.6.** Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на выполнение межевых работ (в том числе на действия по разделу, выделу, присоединению, перераспределению) в отношении земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства.

**4.7.** Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу инженерных сетей, обслуживающих Объект капитального строительства входящих в состав общего имущества Объекта капитального строительства, путем заключения договора купли-продажи/аренды за цену по своему усмотрению и/или непосредственной передачи на баланс специализированных предприятий города Краснодара, для их дальнейшей эксплуатации и обслуживания.

**4.8.** В случае изменения регистрации или фактического нахождения Участника долевого строительства, или правопреемника, Участник долевого строительства или правопреемник обязан в течении 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации или фактического нахождения.

**4.9.** В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; пол, возраст; дата и место рождения; гражданство; паспортные данные/данные документа, удостоверяющего личность; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; номера контактных телефонов и адресов электронной почты; семейное положение, сведения о составе семьи; иные персональные данные.

Застройщик вправе производить обработку указанных персональных данных в целях исполнения настоящего договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч. на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**5.1.** Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Участник долевого

строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

**5.2.** В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, исчисляемый с даты письменного обращения Участника долевого строительства.

**5.3.** Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, полученное Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке.

**5.4.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого участия в Объекте капитального строительства.

**5.5.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, переустройства, перепланировки, произведенных Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

**6.2.** Застройщик обязуется при условии выполнения денежных обязательств Участником долевого строительства, после ввода объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок не позднее \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

**6.3.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения направленного по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении 7 (семи) календарных дней когда Застройщик получил подтверждение от оператора почтовой связи о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства (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) либо сообщение о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства вручено Участнику долевого строительства лично либо доверенному лицу под расписку, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**6.4.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.3 настоящего договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по содержанию Объекта капитального строительства и оплате коммунальных платежей за Объект долевого строительства соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

**6.5.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. С момента передачи Объекта долевого строительства обязанность охраны, риск случайной гибели или повреждения, переходят от Застройщика к Участнику долевого строительства.

Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6.6.** У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте капитального строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

**6.7.** В случае, если строительство (создание) Объекта капитального строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее 10 (десяти) дней с момента его получения. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением. В случае неполучения Застройщиком в указанные сроки ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в договоре, предложение считается согласованным со стороны Участника долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

**6.8.** Нежилые помещения (за исключением машинных отделений лифтов, лифтовых шахт, венткамер, электрощитовых, водонасосных, общих лестничных клеток, общих коридоров, лифтовых холлов) не входят в состав общего имущества Объекта капитального строительства, в связи с чем право долевой собственности на данное имущество у Участника долевого строительства на основании настоящего договора не возникает.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**7.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

**7.2.** Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора только в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта более чем на 2 (два) месяца.

**7.3.** По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке только в случае превышения размера допустимого изменения Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от Проектной общей площади жилого помещения с холодными установленного в п. 3.6. настоящего Договора.

**7.4.** В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по вышеуказанным основаниям, Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, предусмотренном Федеральным

Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств и/или части на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Участнику долевого строительства.

Если в течение установленного Законом срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет Цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование чужими денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

В этом случае Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником долевого строительства возмещения указанных расходов Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к Участнику долевого строительства неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства.

**7.5.** Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства более чем 2 (два) месяца. При отказе от исполнения договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу (оказанную услугу).

**7.6.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Окончательной цены договора за каждый день просрочки.

**7.7.** За просрочку необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от оплаты Цены договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере, предусмотренном Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**7.8.** В части, неговорённой в настоящей статье, Стороны несут ответственность по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

**7.10.** За нарушение срока, указанного в п.8.1. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (десять тысяч) руб.

**7.11.** За нарушение установленного законодательством РФ порядка по перепланировке, переустройству и техническому переоборудованию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

**7.12.** За изменение фасада Объекта капитального строительства путем устройства кондиционеров, спутниковых, телевизионных антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) руб. за каждый случай нарушения.

Оплата штрафа не освобождает Участника долевого строительства от обязанности привести фасад Объекта капитального строительства в первоначальное состояние.

В случае невыполнения Участником долевого строительства обязанности по приведению фасада в первоначальное состояние, Застройщик вправе самостоятельно произвести демонтаж любых наружных устройств, установленных Участником долевого строительства, с последующим возложением затрат на Участника долевого строительства.

Условия настоящего пункта договора действуют в течение 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

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

**8.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора, оплаты им Цены договора и получения письменного согласия Застройщика на уступку, до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи с обязательным предоставлением Застройщику подлинного экземпляра договора уступки прав требований в течение 5 (пяти) рабочих дней после его государственной регистрации, копии паспорта нового Участника долевого строительства и номера телефона.

**8.2.** В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства (Правопреемник).

## **9. ОГРАНИЧЕНИЕ ЗАЛОГА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**9.1.** Стороны Настоящего договора достигли соглашения, по которому залог прав требований, принадлежащих Участнику долевого строительства, по настоящему договору возможен только с предварительного письменного согласия Застройщика.

**9.2.** В случае если расчет по настоящему договору производится между сторонами за счет кредитных средств Банка, средств военной ипотеки, средств материнского капитала, условия п. 9.1. настоящего Договора, не применяются.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**10.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов, органов местного самоуправления, решения судов).

**10.2.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть договор, возвратив полученное по договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

**10.3.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

**10.4.** Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## 11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

**11.1.** Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества, указанный в п.2.1. настоящего договора, и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада дома) с логотипом-символом Застройщика.

**11.2.** При осуществлении ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных и муниципальных органах.

**11.3.** Участник долевого строительства вправе производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Объекта долевого строительства только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

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

**11.5.** В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта капитального строительства, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

**11.6.** Участник долевого строительства обязуется не допускать изменение фасада Объекта капитального строительства путем устройства кондиционеров, спутниковых, телевизионных антенн в неустановленных для этого местах, а также изменение остекления оконных проемов/лоджий (балконов) с отступлениями от проектных решений.

**11.7.** Монтаж наружных блоков сплит-систем, сушилок для белья на фасаде Объекта капитального строительства производить только согласно плана расположения сплит-систем, который будет предоставлен Участнику долевого строительства при подписании Акта приема-передачи или организацией по обслуживанию Объекта капитального строительства управляющей компанией.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**12.1.** Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

**12.2.** Об изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) календарных дней известить друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства о наступивших изменениях с момента размещения сведений в сети Интернет на сайте по адресу:

---

Участник, в целях уведомления Застройщика о наступивших изменениях, обязан направить в его адрес сообщение (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручить его Застройщику лично). Участник самостоятельно в полном объеме несет риск нарушения порядка уведомления, предусмотренного настоящим пунктом.

Риск не получения корреспонденции при изменении почтовых реквизитов, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Участник долевого строительства.

**12.3.** Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 15 (пятнадцати) дней со дня ее получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика (договорная подсудность).

**12.4.** Участник долевого строительства при заключении настоящего договора дает согласие на получение от Застройщика СМС-сообщений и подтверждает, что номер телефона, указанный в реквизитах настоящего договора, зарегистрирован на Участника долевого строительства и может использоваться для связи и СМС-сообщений.

Виды СМС-сообщений, направляемых Застройщиком:

1. СМС-сообщения, направленные на сообщение об оплате по настоящему договору. Такие сообщения могут быть направлены как до даты очередного платежа в качестве напоминания о необходимости его оплаты, так и после даты очередного платежа, если он не был вовремя оплачен.

2. СМС-сообщения информационного характера.

3. СМС-сообщения рекламного характера, направляемые Застройщиком в целях информирования Участника долевого строительства о его новых услугах, акциях, мероприятиях и т.п.

Могут встречаться и иные виды сообщений.

Указанные СМС-сообщения могут направляться только в определенное время: с 8-00 до 22-00 в рабочие дни и с 9-00 до 20-00 в выходные и нерабочие праздничные дни по местному времени Застройщика.

Телефон Участника долевого строительства - \_\_\_\_\_

Дополнительный контактный телефон \_\_\_\_\_

**12.5.** Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**12.6.** Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1 - План и расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта капитального строительства, его назначении, проектной общей площади, количества и площадей комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в Объекте долевого строительства.

## 9. Реквизиты Сторон:

**Участник долевого строительства:**

_____, ____ года рождения, место рождения: _____, пол – _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ г., код подразделения ____-____, зарегистрирован по адресу: _____, ул. _____, д. ____, корп. ____, кв. ____, _____/_____/
--

**Застройщик:**

<b>Общество с ограниченной ответственностью "АлМакс-Строй" (ООО "АлМакс-Строй"),</b> Юридический адрес: 350062, Краснодарский край, Краснодар г, им Атарбекова ул., дом № 1/1, помещение 18. Фактический (почтовый) адрес: 350062, г. Краснодар, Атарбекова ул., дом № 1/1, помещение 18. Тел: 8 (861) 299-50-50; 8 (861) 201-90-34, ОГРН 1122311007785, ИНН 2311146937, КПП 231101001, Банк: ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК", Кор.счет: 30101810500000000207, БИК банка: 046015207, Расчетный счет: 40702810626020003147
--

**Генеральный директор**

**/Агеев Александр Александрович/**

ОБРАЗЕЦ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_ 20\_\_\_ г.

Об участии в долевом строительстве  
многоквартирного дома

План квартиры №\_\_\_ Литер \_\_\_, подлежащей передачи Участнику долевого строительства.

Примечание: полосой желтого (зеленого) цвета выделены границы жилого помещения (квартиры) в Объекте капитального строительства по адресу: город Краснодар, ул. Садовая, 159 в Центральном внутригородском округе.

Описание объекта:

Жилой дом: Многоквартирный жилой дом литер \_\_\_\_, количество этажей – \_\_\_\_, общая площадь жилого здания \_\_\_\_\_ кв.м, материал наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, газобетонные блоки), материал поэтажных перекрытий – железобетон, класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость – 7 баллов.

Объект долевого строительства: квартира № \_\_\_\_, назначение – жилое, расположена на \_\_\_\_ этаже, в 1 подъезде, \_\_\_\_ по часовой стрелке от входа.

Общая проектная площадь Квартиры с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

Общая проектная площадь Квартиры без учета площади холодных помещений (кв.м.) – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

Жилая площадь- \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

Лоджия \ балкон \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> \* 0,5 (0,3) = \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

**Застройщик:**

**ООО «АлМакс-Строй»**

**Генеральный директор**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **А.А. Агеев** \_\_\_\_\_