

**ДОГОВОР № СБ 2 – 342/4**  
**о долевом участии в строительстве жилого дома**

г. Краснодар

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Стройэлектросевкавмонтаж»**, именуемое в дальнейшем по тексту договора «ЗАСТРОЙЩИК», в лице директора Афиной Екатерины Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем по тексту договора «ДОЛЬЩИК», с другой стороны, совместно именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет и цель договора**

1.1. Предметом договора является привлечение ЗАСТРОЙЩИКОМ денежных средств ДОЛЬЩИКА для ведения деятельности по строительству и вводу в эксплуатацию следующего объекта: «Комплексная застройка «Сосновый бор» в Карасунском внутригородском округе, п. Знаменский - п. Зеленопольский, г. Краснодар. 1-я очередь строительства. Литер 2 (2 этап), Литер 3 (3 этап)». Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения Литер 2, строящегося на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0415001:1626, площадью 14 016 кв.м., расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, район п. Знаменский и п. Зеленопольский (далее по тексту - жилой дом), принадлежащем ЗАСТРОЙЩИКУ на праве собственности на основании Протокола ООО «Стройэлектросевкавмонтаж» от 01.12.2016 г., Договора купли-продажи долей в праве собственности на земельные участки № 5 от 08.06.2015 г., Договора купли-продажи земельных участков № ДЗ-8 от 16.01.2015 г., сделана запись регистрации № 23:43:0415001:1626-23/001/2017-1 от 10.05.2017 г.

Основные характеристики жилого дома:

- Вид: монолитный;
- Назначение: жилой;
- Этажность: 18;
- Общая площадь: 21 528 кв.м.;
- Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: железобетон (ж/б);
- Класс энергоэффективности: от С (повышенный) до В (высокий);
- Сейсмостойкость: 7 баллов.

1.2. Деятельность по строительству жилого дома осуществляется для достижения определённого результата - обеспечения дольщиков жилыми помещениями, а также предоставления жилых или нежилых помещений другим участникам.

1.3. Цена договора, определенная в пункте 3 настоящего договора, включает затраты ЗАСТРОЙЩИКА на строительство и ввод жилого дома в эксплуатацию, в том числе:

- стоимость разработки первоначальной проектно-сметной документации и последующих её изменений и дополнений, обновления технических условий, специальных разрешений, информации, экспертизы и т.д.;

- стоимость строительно-монтажных работ, отделочных и других специальных работ по строительству, затраты по вводу жилого дома в эксплуатацию, стоимость строительства трансформаторных подстанций, насосных, подкачки воды, затраты на вынос сетей из зоны застройки, электрических сетей и кабелей связи, стоимость работ по благоустройству территории застройки, а также стоимость выполнения дополнительных работ по обеспечению сейсмостойкости здания и внешних инженерных сетей;

- стоимость организации строительства жилого дома;

- затраты на использование при строительстве электроэнергии, воды, газа и иных энергоносителей, необходимых для производства строительно-монтажных работ;

- прочие затраты.

1.4. ЗАСТРОЙЩИК осуществляет строительство жилого дома на основании Разрешения на строительство № 23-43-5152-р-2018 от 28.04.2018 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

1.5. Проектная декларация опубликована на официальном сайте ЗАСТРОЙЩИКА в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – <http://www.stroysevkav.ru>, а также в Единой информационной системе жилищного строительства – <http://наш.дом.рф>.

**2. Ведение дел по строительству**

2.1. Руководство деятельностью по строительству жилого дома возлагается на ЗАСТРОЙЩИКА.

2.2. ЗАСТРОЙЩИК вправе совершать любые сделки и иные действия, если они необходимы в интересах деятельности по строительству жилого дома. При этом за действия третьих лиц ЗАСТРОЙЩИК несёт перед ДОЛЬЩИКОМ ответственность как за свои собственные действия.

2.3. Бухгалтерский учёт и отчётность по строительству ведутся ЗАСТРОЙЩИКОМ в соответствии с утверждёнными в установленном порядке Положениями, правилами и инструкциями.

2.4. По расчетному счету ЗАСТРОЙЩИКА могут осуществляться операции по зачислению и списанию денежных средств в соответствии с ФЗ 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».

Денежные средства с расчетного счета ЗАСТРОЙЩИКА могут использоваться только в целях, установленных статьей 18 ФЗ 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» и согласно порядку совершения операций по расчетному счету ЗАСТРОЙЩИКУ, установленному статьей 18.1. указанного федерального закона.

### **3. Цена договора. Порядок расчетов по договору**

3.1. Цена договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате ДОЛЬЩИКОМ для строительства объекта долевого строительства.

3.2. Договорная стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры составляет на момент подписания настоящего договора \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек с внешними инженерными сетями и коммуникациями.

3.3. Сумма, подлежащая уплате ДОЛЬЩИКОМ ЗАСТРОЙЩИКУ для строительства объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.4. Соразмерно сумме, уплаченной ДОЛЬЩИКОМ, ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать ДОЛЬЩИКУ квартиру в построенном жилом доме.

3.5. Характеристика подлежащей передаче ДОЛЬЩИКУ квартиры № 342 (Приложение № 1):

- Назначение объекта долевого строительства: жилое помещение;
- Секция: четвертая;
- Этаж: седьмой;
- Количество жилых комнат: две;
- Количество помещений вспомогательного использования: 4;
- Количество балконов: 1;
- Общая площадь: 64,03 м<sup>2</sup>;
- Жилая комната площадью: 33,80 м<sup>2</sup> (в т.ч. жилая комната площадью: 20,76 м<sup>2</sup>; жилая комната площадью: 13,04 м<sup>2</sup>);
- Прихожая площадью: 11,03 м<sup>2</sup>;
- Кухня площадью: 14,50 м<sup>2</sup>;
- Туалет площадью: 1,87 м<sup>2</sup>;
- Ванна площадью: 2,83 м<sup>2</sup>;
- Балкон площадью: 3,73 м<sup>2</sup>.

Степень готовности квартиры: чистовая, «под ключ», комнаты и холлы: стены - обои, полы - линолеум; кухня: стены - обои, полы - линолеум; санузлы: стены - окраска, полы - керамическая плитка. Входная дверь стальная, внутренние двери - МДФ, окна металлопластиковые - стеклопакеты, лоджии и балконы - остекление, разводка электрических сетей медным проводом, отопление с установкой конвекторов, центральное холодное и горячее водоснабжение с счетчиком холодной и горячей воды, электросчетчик, электропечь, сантехника, строительная подготовка под сплит-системы.

3.6. ДОЛЬЩИК уплачивает сумму в размере, указанном в пункте 3.3. настоящего договора, денежными средствами в следующем порядке:

- сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в срок до 01.03.2021 г.

В случае нарушения срока оплаты цены договора ДОЛЬЩИК обязан уплатить 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 (часть 6 статьи 5 ФЗ 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»).

3.7. ДОЛЬЩИК вносит денежные средства путём перечисления на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА. В случае перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА ДОЛЬЩИК производит оплату в сроки, указанные в пункте 3.6. настоящего договора по реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего Договора. В случае не поступления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА в указанные в пункте 3.6. настоящего договора сроки настоящий Договор расторгается по требованию ЗАСТРОЙЩИКА во внесудебном порядке.

3.8. Днём исполнения обязательств по оплате денежных средств является день зачисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

3.9. Разница между оплаченной ДОЛЬЩИКОМ общей площадью квартиры, указанной в пункте 3.5. настоящего договора, и фактически переданной ЗАСТРОЙЩИКОМ ДОЛЬЩИКУ после сдачи жилого дома в эксплуатацию и подписания Акта приёма-передачи в пределах 1 кв.м. не подлежит компенсации.

3.10. Просрочка ДОЛЬЩИКОМ внесения оплаты цены договора в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ 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».

В случае, если в соответствии с договором оплата цены договора должна производиться ДОЛЬЩИКОМ путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение ДОЛЬЩИКОМ сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ 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».

3.11. Изменение стоимости квадратного метра общей площади возводимого жилого дома, связанное с необходимостью дополнительных затрат на изменение проектно-сметной документации, обновления ТУ, мероприятиями по устранению допущенных дефектов СМР и повышению сейсмостойкости здания, а также с учётом нестабильности цен на энергоресурсы, строительные материалы, работы, оборудование, транспортные услуги относится на счёт ЗАСТРОЙЩИКА и не подлежит компенсации со стороны ДОЛЬЩИКА.

#### **4. Права и обязанности ЗАСТРОЙЩИКА и ДОЛЬЩИКА**

##### **4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:**

4.1.1. Осуществить строительство жилого дома согласно проекту, оформить земельный участок, разработать первоначальную проектно-сметную документацию с последующим её изменением и дополнением, обновлением технических условий, получить специальные разрешения, провести необходимые экспертизы, выполнить строительно-монтажные работы, отделочные и другие специальные работы по строительству и вводу жилого дома в эксплуатацию, насосные, подкачки воды, построить сооружения теплотрассы, электрические сети и кабели связи, работы по благоустройству территории застройки, осуществить организацию строительства жилого дома и совместную деятельность участников, произвести расчеты за выделение земли и технические условия. Обеспечить надлежащее качество строительных работ, соответствующее нормативным актам, технической документации, а также требованиям строительных норм и правил.

4.1.2. Передать ДОЛЬЩИКУ квартиру, указанную в пункте 3.5. настоящего договора.

Передача ЗАСТРОЙЩИКОМ квартиры ДОЛЬЩИКУ производится по Акту приёма-передачи квартиры, который является неотъемлемой частью настоящего Договора, после полной оплаты её стоимости в порядке, установленном пунктами 3.6., 3.7. договора, возможных доплат в соответствии с пунктом 3.9. договора, а также расходов, предусмотренных пунктом 4.3.4. договора.

К Акту приёма-передачи квартиры прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является его неотъемлемой частью и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, сроке службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Передача ЗАСТРОЙЩИКОМ квартиры ДОЛЬЩИКУ производится не позднее 30.06.2021 г.

**4.1.3. Порядок уведомления ДОЛЬЩИКА о завершении строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о готовности объекта долевого строительства к передаче:**

4.1.3.1. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 4.1.3 настоящего договора, или в случае досрочного исполнения обязательств по строительству жилого дома в виде получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить ДОЛЬЩИКУ сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с настоящим договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить ДОЛЬЩИКА о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия ДОЛЬЩИКА, предусмотренных частью 6 статьи 8 ФЗ 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».

4.1.3.2. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному ДОЛЬЩИКОМ почтовому адресу или вручено ДОЛЬЩИКУ лично под расписку.

4.1.3.3. ДОЛЬЩИК считается получившим сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче и в тех случаях, когда указанное заказное письмо поступило

адресату, но по обстоятельствам зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если сообщение было возвращено оператором связи с отметкой об отказе от получения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия ДОЛЬЩИКА по адресу, указанному в настоящем договоре.

4.1.3.4. ЗАСТРОЙЩИК считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, установленный договором, если сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче было направлено ДОЛЬЩИКУ в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а ДОЛЬЩИК получил указанное сообщение ЗАСТРОЙЩИКА по истечении срока передачи Объекта долевого строительства.

4.1.3.5. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок (не предоставление необходимых документов службами города Краснодара, требование службами города Краснодара дополнительных документов в связи с изменением земельного, градостроительного, гражданского и иного законодательства, регламентирующего деятельность в сфере жилищного строительства и сдачи жилых домов в эксплуатацию), ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить ДОЛЬЩИКУ соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ квартиры ДОЛЬЩИКУ оформляется дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью настоящего договора и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.4. Передать ДОЛЬЩИКУ квартиру, качество которой соответствует условиям договора либо при отсутствии или неполноте условий такого договора требованиям технической и проектной документации, определяющей объём и содержание работ, а также требованиям действующих строительных норм и правил (СНиПов и ГОСТов).

Гарантийный срок эксплуатации квартиры составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой ДОЛЬЩИКУ квартиры, составляет 3 (три) года.

Гарантийный срок на материалы отделки определяется равным сроком, установленному их изготовителем, но не может составлять более 2 (двух) лет.

Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня подписания первого передаточного акта, либо со дня составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего Акта о передаче квартиры.

Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также договору.

4.1.5. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома и иные необходимые документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для государственной регистрации права собственности ДОЛЬЩИКА на квартиру не позднее чем через 10 (десяти) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.6. Информировать ДОЛЬЩИКА в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.1.7. Подписание Акта приёма-передачи квартиры и выполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ условий, оговоренных пунктами 4.1.1.-4.1.6. настоящего договора, считается выполнением ЗАСТРОЙЩИКОМ всех обязательств по настоящему договору перед ДОЛЬЩИКОМ надлежащим образом и подтверждает отсутствие каких-либо претензий у ДОЛЬЩИКА к ЗАСТРОЙЩИКУ.

4.1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры до её передачи ДОЛЬЩИКУ по Акту приёма-передачи несёт ЗАСТРОЙЩИК.

#### **4.2. ЗАСТРОЙЩИК вправе:**

4.2.1. Вносить изменения в проектную документацию по строительству жилого дома в соответствии с ФЗ 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».

4.2.2. Досрочно исполнить свои обязательства по передаче ДОЛЬЩИКУ объекта долевого строительства. ДОЛЬЩИК не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

4.2.3. Не передавать квартиру при наличии задолженности ДОЛЬЩИКА по платежам в соответствии с пунктом 3.6. настоящего договора.

4.2.4. Оставить за собой экономию от использования средств финансирования строительства.

4.2.5. ЗАСТРОЙЩИК имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с ДОЛЬЩИКОМ решать вопросы об изменении проектных

решений, замены материалов внутренней отделки, конструкций, функционального назначения обособленных нежилых помещений, входящих в состав жилого дома, за исключением Объектов долевого строительства.

#### **4.3. ДОЛЬЩИК обязуется:**

4.3.1. Оплатить цену договора - денежные средства, подлежащие уплате участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства строго на условиях и в сроки, установленные пунктами 3.2., 3.3., 3.6., 3.7. настоящего договора.

4.3.2. Приступить к принятию объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения ЗАСТРОЙЩИКА о его готовности к передаче или с момента, когда он считается получившим указанное сообщение.

Принять у ЗАСТРОЙЩИКА квартиру по Акту приёма-передачи и одновременно заключить договор с эксплуатирующей организацией на коммунальное и инженерно-техническое обслуживание ресурсами (вода, тепло, энергия, канализация и прочее).

4.3.3. Нести расходы, приходящиеся на передаваемую квартиру и места общего пользования (общедолевою собственностью), пропорциональные общей площади квартиры, связанные с коммунальным и инженерно-техническим обслуживанием жилого дома, предоставлением коммунальных услуг, с даты принятия квартиры и подписания Акта приема-передачи.

4.3.4. При уклонении ДОЛЬЩИКА от принятия объекта долевого строительства или при отказе ДОЛЬЩИКА от принятия объекта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 ФЗ 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»):

- ЗАСТРОЙЩИК в соответствии с частью 6 статьи 8 ФЗ 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» вправе составить односторонний Акт о передаче квартиры по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 4.1.2. договора;

- ДОЛЬЩИК обязан оплатить (возместить ЗАСТРОЙЩИКУ) все понесенные расходы по оплате затрат по обеспечению объекта долевого строительства энергоресурсами и затрат по эксплуатации, техническому обслуживанию жилого дома за период с момента истечения срока, установленного договором для подписания Акта приёма-передачи квартиры до момента фактической передачи объекта либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта.

При этом риск случайной гибели объекта признается перешедшим к ДОЛЬЩИКУ со дня составления одностороннего Акта о передаче квартиры.

4.3.5. Обеспечить явку представителя по вызову ЗАСТРОЙЩИКА, в том числе для участия в собрании ДОЛЬЩИКОВ по вопросу выбора способа управления многоквартирным жилым домом.

4.3.6. Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.3.7. В случае отказа ДОЛЬЩИКА от договора по причинам, не связанным с нарушением Застройщиком своих обязательств по договору, ДОЛЬЩИК возмещает расходы ЗАСТРОЙЩИКА на обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, оплату государственной пошлины за регистрацию договора, а также расходы на оплату государственной пошлины за регистрацию расторжения договора. ЗАСТРОЙЩИК вправе получить причитающуюся ему в соответствии с настоящим пунктом договора сумму возмещения путем удержания из средств, ранее выплаченных ему ДОЛЬЩИКОМ.

#### **4.3.8. Особенности принятия Объекта долевого строительства:**

4.3.8.1. В случае выявления при осмотре Объекта долевого строительства несоответствий условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, ДОЛЬЩИК должен подписать Акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием исчерпывающего перечня таких недостатков.

4.3.8.2. В случае, если ДОЛЬЩИКОМ подписан Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству, ДОЛЬЩИК вправе требовать их устранения ЗАСТРОЙЩИКОМ после подписания Акта приема-передачи в рамках исполнения гарантийных обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по договору.

4.3.8.3. Недостатки, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, указанные в Акте осмотра Объекта долевого строительства, подлежат устранению ЗАСТРОЙЩИКОМ своими силами или с привлечением подрядных организаций в разумный срок.

4.3.8.4. Застройщик уведомляет ДОЛЬЩИКА об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра Объекта долевого строительства, по номеру телефона и адресу электронной почты, указанным в договоре. ДОЛЬЩИК обязан явиться для подтверждения устранения ЗАСТРОЙЩИКОМ недостатков и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству в течение 2 (двух) рабочих

дней с момента получения уведомления об устранении недостатков по номеру телефона или адресу электронной почты.

4.3.8.5. В случае нарушения ДОЛЬЩИКОМ срока для повторного осмотра Объекта долевого строительства после устранения недостатков, ДОЛЬЩИК считается уклоняющимся от приемки Объекта долевого строительства. В этом случае ЗАСТРОЙЩИК вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

4.3.8.6. В случае составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего Акта приема-передачи ДОЛЬЩИКУ заказным письмом направляется уведомление о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке с приложением оригинала одностороннего Акта приема-передачи.

Указанные меры (составление Одностороннего акта передачи) могут применяться ЗАСТРОЙЩИКОМ только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении письменного уведомления ДОЛЬЩИКОМ сообщения о необходимости принять объект, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе ДОЛЬЩИКА от его получения, а также в связи с отсутствием ДОЛЬЩИКА по указанному им почтовому адресу, либо в случае если истек срок хранения письма.

4.3.8.7. Срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке ДОЛЬЩИКОМ Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 1 (один) календарный месяц. ЗАСТРОЙЩИК вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

4.3.8.8. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства ДОЛЬЩИКУ, установленную действующим законодательством, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный договором срок ввиду несоблюдения ДОЛЬЩИКОМ порядка и сроков приемки Объекта долевого строительства, установленных пунктом 4.3.8. настоящего договора.

4.3.9. ДОЛЬЩИК обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства и в самом многоквартирном доме работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений (спутниковых антенн, наружных блоков сплит-систем, сушилок для белья), любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе остекление балконов/лоджий) без согласования с ЗАСТРОЙЩИКОМ, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются и ДОЛЬЩИК самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

В случае, если нарушение данного условия договора будет обнаружено ЗАСТРОЙЩИКОМ, проектной организацией, эксплуатирующей организацией или уполномоченными государственными органами, ДОЛЬЩИК обязан произвести работы по возврату переданного ему имущества, а также общего имущества многоквартирного дома в первоначальное состояние, либо оплатить работы ЗАСТРОЙЩИКА по восстановлению первоначального состояния имущества – по выбору ЗАСТРОЙЩИКА, в срок не более 7 (семи) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования.

#### **4.4. ДОЛЬЩИК вправе:**

4.4.1. ДОЛЬЩИК имеет право на досрочное исполнение обязательств по оплате.

4.4.2. Предъявлять требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры в течение гарантийного срока, предусмотренного п. 4.1.4. настоящего договора.

4.4.3. Производить перепланировку и техническое переоборудование квартиры только после получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, и с согласованием проекта перепланировки в Департаменте архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар за свой счет.

4.4.4. Информировать ЗАСТРОЙЩИКА в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.4.5. Дольщик даёт согласие на формирование земельного участка под эксплуатацию многоквартирного жилого дома путём раздела земельного участка.

4.5. С письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА осуществлять уступку прав (требований) по настоящему договору третьим лицам после выполнения условий, предусмотренных пунктом 3.6. настоящего договора. Сделка по уступке прав требований по договору подлежит государственной регистрации в

Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, расходы по проведению которой несут ДОЛЬЩИК и третье лицо.

4.5.1. Не позднее 7 (семи) рабочих дней после указанной государственной регистрации договора уступки прав требований по настоящему договору ДОЛЬЩИК обязан письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА о произошедших изменениях и предоставить последнему оригинал зарегистрированного договора по уступке прав требований.

4.5.2. В случае нарушения условий пункта 4.5.1. настоящего договора об обязательном предоставлении зарегистрированного экземпляра договора уступки в течение 7 (семи) рабочих дней, ЦЕССИОНАРИЙ по договору уступки обязан выплатить штраф ЗАСТРОЙЩИКУ в размере 5 000 (пять тысяч) рублей 00 копеек. Выплата штрафа не освобождает ЦЕССИОНАРИЯ от обязанности предоставить зарегистрированный экземпляр договора уступки. В противном случае ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за неисполнение п. 4.1.3. настоящего договора.

4.5.1. За получение согласия на уступку и документальное оформление сделки ДОЛЬЩИК оплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ 10 000 (десять тысяч) рублей 00 копеек наличными денежными средствами в кассу ЗАСТРОЙЩИКА либо безналичным перечислением на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА, указанный в договоре.

4.5.2. Заключение договора уступки прав требований возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.6. Стороны обязуются выполнять добросовестно и своевременно все действия, необходимые для соблюдения обязанностей, вытекающих из настоящего договора. Стороны настоящего договора обладают правами и несут обязанности, предусмотренные настоящим договором, а также действующим законодательством РФ.

#### **5. Способы обеспечения исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств по договору**

5.1. С момента государственной регистрации Договора о долевом участии в строительстве жилого дома у ДОЛЬЩИКОВ (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий ЗАСТРОЙЩИКУ на праве собственности, и строящийся на этом земельном участке дом.

Указанным залогом обеспечивается исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ следующих обязательств по договору о долевом участии в строительстве жилого дома:

1) возврат денежных средств, внесенных ДОЛЬЩИКОМ, в случаях, предусмотренных ФЗ 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» или договором;

2) уплата ДОЛЬЩИКУ денежных средств, причитающихся ему в качестве возмещения убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения и иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) и ФЗ 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» денежных средств.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК в соответствии с частью 4 статьи 3 ФЗ 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» привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном настоящим ФЗ.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК в целях обеспечения гарантий защиты прав и законных интересов ДОЛЬЩИКА производит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с ФЗ от 29.07.2017 года № 218-ФЗ «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».

#### **6. Особые положения**

6.1. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю несут ДОЛЬЩИК и ЗАСТРОЙЩИК.

6.2. Затраты Застройщика на изготовление технической документации возмещает ДОЛЬЩИК. ДОЛЬЩИК самостоятельно производит государственную регистрацию права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. После ввода жилого дома в эксплуатацию расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности ДОЛЬЩИКА на квартиру, несёт ДОЛЬЩИК.

6.3. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности, если у ДОЛЬЩИКА возникнут проблемы при регистрации права собственности на недвижимое имущество по настоящему Договору в связи с тем, что ДОЛЬЩИК не является гражданином РФ.

6.4. В общей долевой собственности ДОЛЬЩИКА находятся помещения и сети общего пользования (межквартирные и лестничные площадки, щитовые, венткамеры, лифты, насосные, тепловые узлы, сети наружного освещения, гостевые стоянки, детские площадки, машинные отделения, мусоропроводы, чердаки, кровля, антенны).

Объектами общедолевой собственности ДОЛЬЩИКА являются также внеплощадочные сети тепло-, электроснабжения и связи, трансформаторная подстанция, а также магистральные тепловые сети и сооружения, сети водопровода и канализации, построенные согласно техническим условиям.

6.5. ДОЛЬЩИК, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ-оператору персональных данных на обработку его персональных данных, отраженных в настоящем договоре, всеми, закрепленными в ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», способами в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору, включая передачу персональных данных третьим лицам в случаях, установленных действующим законодательством РФ.

Настоящее согласие действует в течение всего срока действия настоящего договора и может быть отозвано субъектом персональных данных. В случае отзыва субъектом персональных данных согласия субъекта персональных данных оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

6.6. ДОЛЬЩИК дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, других (другого) земельного участка под объектом инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права собственности ЗАСТРОЙЩИКА на образуемые (измененные) земельные участки с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации неустойку.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и/или предотвратить (форс-мажорные обстоятельства).

7.3. В случае нарушения ДОЛЬЩИКОМ условий, предусмотренных п. 4.3.9. настоящего Договора, ДОЛЬЩИК самостоятельно оплачивает, либо компенсирует ЗАСТРОЙЩИКУ любые пени, штрафы, наложенные надзорными органами, в результате противоправных действий ДОЛЬЩИКА. Кроме того, ЗАСТРОЙЩИК вправе взыскать с ДОЛЬЩИКА неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, от Цены договора, за каждый день, начиная со дня, когда было обнаружено нарушение ДОЛЬЩИКОМ п. 4.3.9. настоящего договора и до момента устранения нарушения.

7.4. За изменение фасада многоквартирного дома путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., ДОЛЬЩИК уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей 00 копеек за каждый случай нарушения.

Применение мер ответственности не освобождает ДОЛЬЩИКА от обязанности привести фасад многоквартирного дома и сам Объект долевого строительства в первоначальное состояние.

7.5. ДОЛЬЩИК обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожнадзора будет возложена на ДОЛЬЩИКА.

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

7.7. ДОЛЬЩИК возмещает ЗАСТРОЙЩИКУ все убытки, связанные с нарушением им условий настоящего Договора.

### **8. Разрешение споров и порядок расторжения договора**

8.1. Все споры и разногласия по настоящему договору разрешаются Сторонами путём переговоров. В случае невозможности решения возникающих споров путём переговоров, они разрешаются в судебном порядке согласно действующего законодательства РФ.

8.2. ДОЛЬЩИК вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке с обязательным письменным уведомлением ЗАСТРОЙЩИКА за 30 (тридцать) дней.

8.3. В случае расторжения договора по причинам невыполнения (ненадлежащего выполнения) ДОЛЬЩИКОМ своих обязательств по настоящему договору, которое влечет возврат ЗАСТРОЙЩИКОМ денежных сумм, полученных по настоящему договору, ДОЛЬЩИК уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку в размере 4 % от суммы подлежащих возврату денежных средств. ЗАСТРОЙЩИК вправе получить причитающуюся ему в соответствии с настоящим пунктом договора сумму неустойки путем удержания из средств, ранее выплаченных ему ДОЛЬЩИКОМ.

### **9. Заключительные положения**

9.1. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что квартира, подлежащая передаче ДОЛЬЩИКУ по настоящему договору, никому не заложена, не продана, под арестом и запрещением не состоит, она не является предметом каких-либо инвестиционных договоров, не обременена какими-либо иными правами (требованиями) третьих лиц.

9.2. Вносимые изменения и дополнения оформляются Дополнительными соглашениями сторон к настоящему договору и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до полного его исполнения.

9.4. Ни одна из сторон не имеет права изменить или расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, иначе как в случаях, и в порядке, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

9.5. Настоящий договор составлен и подписан в трех идентичных по содержанию и равных по юридической силе экземплярах: один из которых передаётся ЗАСТРОЙЩИКУ, один - ДОЛЬЩИКУ и один - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

9.6. Неотъемлемой частью настоящего договора является:

- Приложение № 1 - Местоположение квартиры.

### **10. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон**

**ЗАСТРОЙЩИК**

ООО «СЗ «Стройэлектросевкавмонтаж»

350912, г. Краснодар, ул. им. Лавочкина, д. 21

ИНН 2310056286 КПП 231201001, тел. (861) 992-05-45

р/с 40702810900070001700 БАНК ГПБ (АО)

БИК 040349781 к/с 30101810500000000781

Директор \_\_\_\_\_ Е.В. Афонина

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_