

**ДОГОВОР № А3/  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Краснодар \_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙГРАД-ЮГ1", именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Вальчука Владимира Владимировича действующий на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1 Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями расположенные по адресу: г. Краснодар, ул. 5-я Дорожная, уч. 68, Литер 3 - III этап строительства. Паркинг 4.1-IV этап строительства. Паркинг 4.2 – V этап строительства. Корректировка 2», на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0108020:7704, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица 5-я Дорожная, уч. 68 (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передает соответствующий Объект долевого строительства (далее – Квартира) Участнику долевого строительства.

1.2. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:7704 передано в залог ПАО Сбербанк по договору ипотеки № 8619/0000/2019/21389/1/2/ДИ-1 от 06.08.2019г., с целью обеспечения возврата кредита, предоставленного ПАО Сбербанк ООО «СТРОЙГРАД-ЮГ1» по договорам НКЛ № 8619/0000/2019/21389/2 от 06.08.2019г, НКЛ № 8619/0000/2019/21389/1 от 06.08.2019г.

1.3. Описание Объекта долевого строительства (Квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

Вид, назначение	
Этажность	
Общая площадь многоквартирного дома	
Литер	
Номер квартиры согласно проекту	
Этаж	
Подъезд	
Общая проектная (жилая) площадь квартиры, без учета площади балконов и лоджий, кв.м.	
Общая проектная площадь лоджий (балконов), с учетом понижающего коэффициента для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, кв.м.	
Общая проектная площадь квартиры с общей проектной площадью лоджий (балконов), кв.м.	
Количество комнат	1
Материал наружных стен	Наружная отделка стен – облицовочная кладка из керамического кирпича; утеплитель – пенопласт; минеральная вата; газосиликатный блок D=500.
Материал поэтажных перекрытий	Монолит (бетон)
Класс энергоэффективности	«А»
Класс сейсмостойкости	7 баллов

1.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик оказывает организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление и регистрацию данного Договора и права собственности на Квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся

на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

2.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее I квартала 2021 года.

2.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства в течение IV квартала 2021 года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

2.3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства (Квартиры). Надлежащим уведомлением Участника долевого строительства об изменении срока является направление уведомления посредством заказного письма с уведомлением и описью вложения, посредством использования адреса электронной почты и СМС-сообщения по реквизитам, указанным в Договоре.

Участник долевого строительства обязан в 7-дневный срок рассмотреть указанное предложение и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

2.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора, права на квартиры никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

2.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечивается уплатой Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд (публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства");

2.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

2.7. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру в следующем техническом состоянии: стены – не оштукатурены, потолки – монолитные перекрытия, без отделки, полы – стяжка из цементно-песчаного раствора, водоснабжение, водоотведение, электрика – внутриквартирную разводку производит собственник недвижимости, отопление – разводка и установка радиаторов отопления в соответствии с проектной документацией, двери входные – временные, монтажные, двери межкомнатные – не устанавливаются, окна и балконные двери – металлопластиковые в соответствии с проектом. Остекление лоджий не производится.

## **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Участник долевого строительства обеспечивает финансирование строительства многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора и несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру), включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

3.2. В течение семи дней со дня получения уведомления от Застройщика о завершении строительства, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру и подписать документы, необходимые для оформления права собственности на нее, а также предоставить все необходимые для этого документы в соответствии с действующим законодательством.

В случае неявки Участника долевого строительства для приема Квартиры или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, Квартира считается переданной в указанный срок Участнику долевого строительства, а Застройщик исполнившим свои обязательства по настоящему договору. При этом Застройщиком составляется односторонний акт о передаче Квартиры и риск случайной гибели, и расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства.

3.3. До оформления права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей отопления, 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, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Квартиру, производить указанные действия в установленном законодательством порядке. В противном случае гарантийные обязательства снимаются с Застройщика, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

3.4. Участник долевого строительства, при условии полного внесения денежных средств по Договору, может уступить свои права третьим лицам только с письменного согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента полной оплаты цены Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

3.5. Уступка Участником долевого строительства права требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям, не допускается.

3.6. Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организацией для приемки и эксплуатации многоквартирного дома. Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

3.7. С момента принятия Объекта долевого строительства (Квартиры) по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по эксплуатации жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Квартиры, общего имущества жилого дома;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

3.8. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально-заверенный перевод в случае необходимости), нотариально-заверенное согласие супруга (ги) на приобретение недвижимости или заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.9. В случае изменения адреса места жительства (регистрации), номера телефона, Участник долевого строительства, в течение семи дней с момента указанных изменений, обязан письменно сообщить новые данные в адрес Застройщика.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1 Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, на момент подписания настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ и подлежит оплате Участником долевого строительства после регистрации Настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение 3 банковских дней.

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Квартиры (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение экспертизы, строительство, подключение (технологическое присоединение) Квартиры к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Квартиры в соответствии с Договором, расходы связанные с благоустройством территории, прилегающей к многоквартирному дому и другие затраты, связанные с созданием многоквартирного дома.

4.2. Цена Договора остается фиксированной и не подлежит изменению при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора, стоимость подлежащей передаче Квартиры и, соответственно цена Договора подлежит увеличению, исходя из расчета 0,05% за каждый день просрочки в части неоплаченной Участником долевого строительства к такому моменту суммы, путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, а при не достижении такого соглашения, настоящий договор прекращается.

В этом случае Участник долевого строительства обязан незамедлительно в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при необходимости – совместно с Застройщиком), обратиться с необходимыми надлежаще оформленными документами в соответствующий орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации прекращения настоящего Договора.

4.3. Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства единовременно в течение пяти банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора, если иной порядок не предусмотрен условиями настоящего Договора или Дополнительным Соглашением к настоящему Договору. Просрочка внесения платежа более чем на один месяц при единовременной оплате, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

4.4. Уплата цены договора производится путем перечисления денежных средств на специальный счёт Застройщика:

Название компании	ООО "СТРОЙГРАД-ЮГ1" ИНН 2311185887
Специальный счет застройщика	40702810630000028876
Реквизиты банка	КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК корп/сч. 30101810100000000602 БИК 040349602

4.5. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей проектной площади Квартир с холодными помещениями по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Квартир с холодными помещениями, которая будет установлена органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после сдачи объекта в эксплуатацию. В связи с чем Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

4.5.1. если согласно технического (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартир с холодными помещениями окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить площади по цене, предусмотренной п. 4.6. настоящего договора.

4.5.2. если согласно технического (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартир с холодными помещениями окажется меньше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участнику долевого строительства вернуть излишне внесенную Участником долевого строительства оплату по цене, предусмотренной п. 4.6. настоящего договора.

4.6. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные пунктами 4.5.1. и 4.5.2. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры в размере 37 170,23 рублей (Тридцать семь тысяч сто семьдесят рублей 23 копейки). В случае несвоевременной оплаты, предусмотренной п. 4.5.1. настоящего договора, Застройщик имеет право изменить стоимость одного квадратного метра, исходя из рыночной стоимости Квартиры.

4.7. Застройщик направляет 10% (десять) процентов от уплаченной Участником долевого строительства по настоящему договору суммы на оплату своих услуг и использует данные денежные средства по своему усмотрению.

## **5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, с внесенными в нее изменениями и дополнениями, градостроительным и техническим регламентам, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 лет, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства, нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требований технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору стороны, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (пожар, военные действия, забастовки, общественные беспорядки, мятежи, саботаж, террористические действия, наводнения, землетрясение или иные стихийные бедствия, издание нормативных актов запретительного характера государственными органами Российской Федерации, либо субъектами Федерации, или органами местного самоуправления), которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

7.2. Немедленно после получения информации о наступлении любых обстоятельств, задерживающих исполнение или иным образом препятствующих исполнению настоящего Договора, Стороны письменно уведомляют об этом друг друга.

7.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения Стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемую Квартиру в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта и Квартиры согласен.

8.2. В момент подписания настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, которая опубликована на официальном сайте Застройщика: <http://дом.рф>

Вышеуказанная документация может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства Объекта, что не требует внесения соответствующих изменений в настоящий Договор при условии отсутствии влияний и дополнений на объем прав и обязанностей Сторон настоящего Договора.

8.3. Заключая настоящий Договор, Стороны под «общей проектной площадью Квартир с холодными помещениями» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий с понижающим коэффициентом и (или) площадь балконов с понижающим коэффициентом. Стороны не считают нарушением данного договора отклонение фактической площади каждой Квартиры от проектной в пределах 5%, отклонение фактической площади балкона (лоджии) на 5%.



040349602,К/с 30101810100000000602.

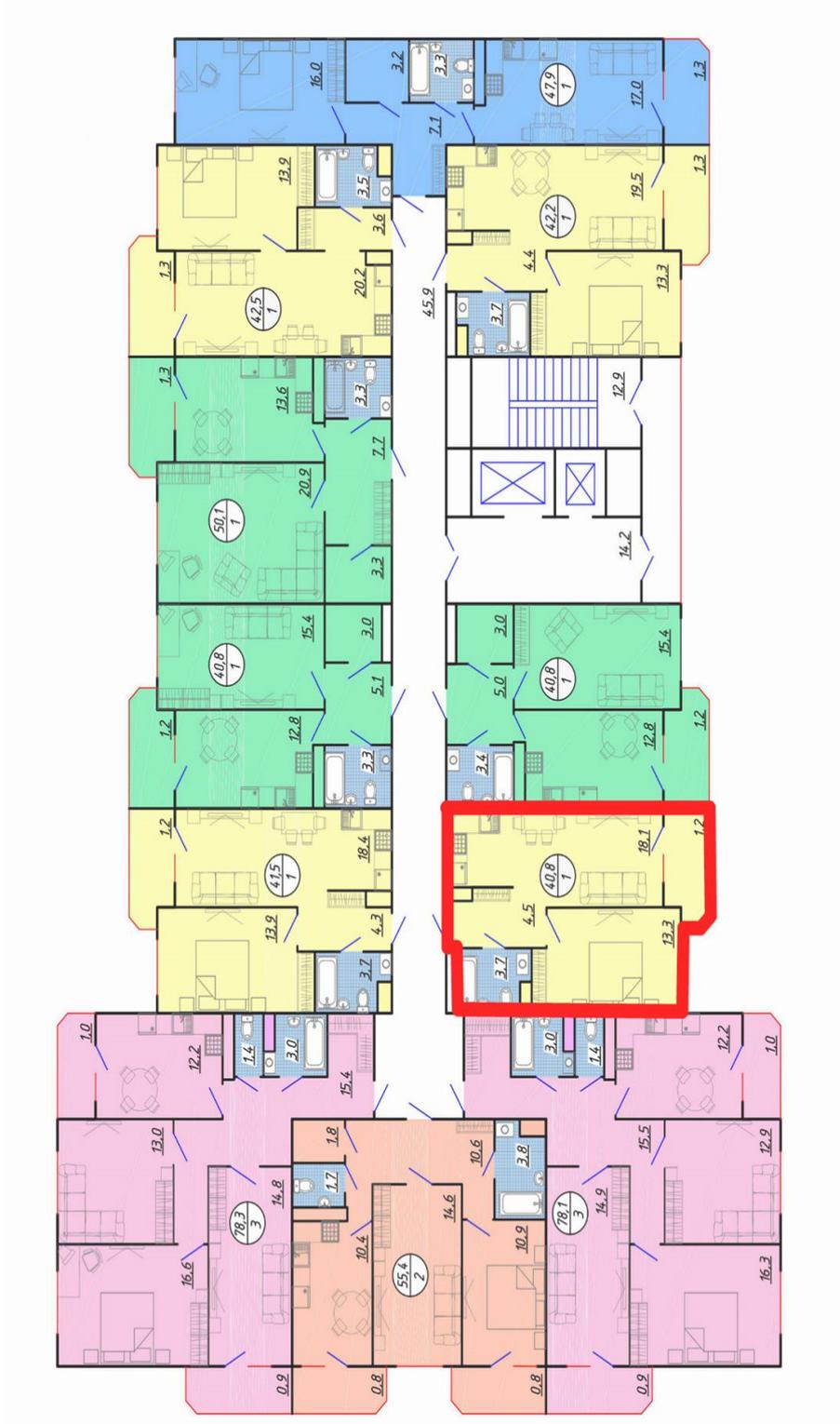
**Генеральный директор**

**/ Вальчук Владимир Владимирович/**

\_\_\_\_\_

**М.П**

к Договору АЗ/ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_  
План квартиры № Литер 3, подлежащей передачи Участнику долевого строительства.



**Участник долевого строительства:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_  
/ Вальчук Владимир Владимирович/