

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № 01-06/2019

г. Новороссийск

«26» июня 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НовоСтрой», ИНН 2315466688, ОГРН 1182375021311, КПП 231501001, дата регистрации: 16.03.2018г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Тумасова Эмиля Эрнесовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гр. **РФ Середин Георгий Викторович**, 21.09.1975 года рождения, место рождения: г. Ташкент Узбекской ССР, паспорт серии: 03 07 611091, выдан Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Приморском округе гор. Новороссийска, дата выдачи: 28.09.2007г., код подразделения 230-014, зарегистрирован по адресу: Краснодарский край гор. Новороссийск ул. Л. Шмидта, дом 39, кв. 68, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. Застройщик – юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельного участка с кадастровым номером **23:47:0308007:1363**, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Хворостянского, площадь – 11 647 кв.м.** и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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» (далее – «Закон о долевом строительстве») для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, заключившее Договор и оплачивающее денежные средства для строительства многоквартирного дома, для возмещения затрат на такое строительство и возникновения у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на условиях настоящего договора.

1.1.3. Многоквартирный дом – **17-ти** этажный 3-х секционный жилой дом на **495** помещений (квартир), строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Хворостянского (далее – «Дом»). Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного дома, которому после завершения строительства будет присвоен почтовый адрес.

1.1.4. Объект долевого строительства – жилое помещение (далее – «Помещение», «Квартира»), обладающее следующими характеристиками:

Проектный №	Номер секции	Кол-во комнат	Этаж	Общая проектная площадь Помещения, кв. м. (без учета балкона)
204	2	1	2	46,43

Описание, поэтажный план и расположение Помещения (квартиры) на этаже указано в приложении №1 к Договору.

Техническое описание Объекта долевого участия, передаваемого Участнику долевого строительства по настоящему Договору, определены в приложении №2.

Параметры Помещения (квартиры) подлежат уточнению после ввода дома в эксплуатацию по данным технического плана и указываются в Акте приема-передачи.

После присвоения почтового адреса дома номер Помещения (квартиры) может измениться.

1.1.5. Земельный участок – земельный участок (или смежные земельные участки), на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома.

Земельный участок предоставлен Застройщику на основании Договора аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения № 4700007020 от 04.05.2018 года, право аренды зарегистрировано 08.05.2018 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 23:47:0308007:1363-23/021/2018-11.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить объект капитального строительства: **«Жилой комплекс»**, расположенный по адресу: **г. Новороссийск, ул. Хворостянского, кадастровый номер з/у 23:47:0308007:1363, по ГП**, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в предусмотренный настоящим договором срок обусловленную цену и принять в установленном порядке Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

2.2. Застройщик осуществляет строительство дома указанного в п. 2.1. настоящего договора, на основании разрешения на строительство № 23-308000-11208-2018 от 14 июня 2018г., выдано Муниципальным казенным учреждением «Управление архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края», на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0308007:1363, расположенном по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Хворостянского.

2.3. Проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и информацию о Многоквартирном доме, размещена в сети «Интернет» на сайте **semeiniy.com**.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией.

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 и денежные средства на оплату услуг Застройщика по организации строительства (создания) Объекта в размере 10% от цены данного Договора, т.е. **391 704 (триста девяносто одна тысяча семьсот четыре)** рубля 00 копеек. Объем, порядок и сроки оплаты цены Договора отражены в Приложении № 3 «График Платежей».

3.2. Цена настоящего договора составляет **2 555 300 (два миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч триста) рублей 00 копеек.**

Стоимость одного квадратного метра Помещения определяется путем деления Цены договора, указанной в п. 3.1, на общую проектную площадь Помещения, указанную в п. 1.1.4 настоящего договора.

3.3. Стоимость строительства, указанная в п. 3.1 Договора, определяется в соответствии со статьей 5 Закона о долевом строительстве и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Помещения и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Стоимость

услуг Застройщика НДС не облагается, является его доходом и определяется согласно расчету, утверждаемому Застройщиком. Факт оказания данной услуги подтверждается Актом приема-передачи Помещения.

3.4. Оплата строительства производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Моментом получения денежных средств Застройщиком считается момент их зачисления на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего договора.

3.5. Участник долевого строительства производит оплату, в размере, указанном в п. 3.1 Договора, в следующем порядке и в следующие сроки:

- денежные средства в размере **2 555 300 (два миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч триста) рублей 00 копеек** оплачиваются Участником долевого строительства путем перечисления на счет Застройщика в течение 3 (трех) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.6. Если общая площадь Помещения по результатам кадастровых работ окажется более той, что указана в п. 1.1.4 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату, увеличенную на разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, определенной в п. 3.1 настоящего договора. Доплата должна быть осуществлена до регистрации права собственности на Помещение Участником долевого строительства и не позднее 10 рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения. Подписание дополнительного соглашения между сторонами об изменении цены Договора не требуется.

Если общая площадь Помещения по результатам кадастровых работ окажется менее той, что указана в п. 1.1.4 настоящего договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных средств, рассчитанных исходя из стоимости квадратного метра, определенной в п. 3.1. настоящего Договора. Возврат денежных средств должен быть осуществлен на основании предоставленного Участником Долевого строительства заявления с указанием банковских реквизитов и ИНН, до государственной регистрации права собственности на Помещение Участником долевого строительства, и не позднее 10 рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения.

3.7. В цену настоящего Договора не включены расходы, связанные с оформлением права собственности на Помещение, включая пошлины за государственную регистрацию настоящего договора, расходы по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома, расходы на коммунальные услуги и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией Многоквартирного дома.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. *Участник долевого строительства имеет право:*

4.1.1. На получение информации от Застройщика о ходе выполнения работ по Договору.

4.1.2. После внесения 100% суммы, составляющей стоимость Помещения и подписания Акта приема-передачи Помещения производить в ней отделочные работы.

4.1.3. Производить перепланировку и техническое переоборудование Помещения только после государственной регистрации права собственности на Помещение в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.4. Утверждение проекта перепланировки Помещения в уполномоченных организациях и переоформление документов в компетентных службах осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

4.1.5. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается только после уплаты им цены Договора. После государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику документы, подтверждающие факт регистрации вышеназванного договора уступки прав.

4.2. *Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:*

4.2.1. Перечислять денежные средства, указанные в п. 3.1. Договора, в установленные Договором сроки, с указанием назначения платежа и реквизитов Договора (номер и дата).

4.2.2. Принять от Застройщика указанное в п. 1.1.4 Договора Помещение в порядке, предусмотренном в п. 7.5 Договора.

4.2.3. Нести затраты по содержанию и эксплуатации Помещения с момента подписания Акта приема-передачи, а в случае уклонения от подписания акта приема-передачи – по истечении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности передать Помещение в соответствии с п. 7.5 Договора.

4.2.4. Уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) рабочих дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.

4.2.5. Приступить к приемке Помещения по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности передать Помещение в соответствии с п. 7.5 Договора.

4.2.6. Зарегистрировать право собственности на Помещение в течение 30 рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения.

4.3. *Застройщик имеет право:*

4.3.1. Самостоятельно выбирать партнеров (строительные фирмы и иные предприятия) для проведения строительных, монтажных и иных работ по Договору.

4.3.2. Привлекать и использовать заемные, кредитные денежные средства.

4.4. *Застройщик принимает на себя следующие обязательства:*

4.4.1. За счет собственных средств, средств участников долевого строительства и других привлеченных средств обеспечить возведение Объекта долевого участия, в точном соответствии с проектной документацией в установленные графиком строительства сроки и сдать объект долевого участия в эксплуатацию.

4.4.2. Застройщик после завершения строительства и принятия Многоквартирного дома в эксплуатацию обязан направить Участнику долевого строительства письменное сообщение, содержащее:

- уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Помещения к передаче;
- срок начала передачи и принятия Помещения;
- предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства;
- сведения об общей и жилой площади Помещения (квартиры) в соответствии с данными технического плана Многоквартирного дома, подготовленного по результатам кадастровых работ и сумме доплаты (сумме подлежащей возврату) в соответствии с п. 3.5 настоящего Договора.

4.4.3. Представлять интересы Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего договора, перед подрядчиком (подрядчиками) и соответствующими государственными и муниципальными органами и организациями.

4.5. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на исключительную компетенцию Застройщика в вопросах ведения, финансирования и окончания строительства.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Исполнение предусмотренных Законом о долевом строительстве обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом права аренды Застройщика на указанный в п. 1.1.5 Договора Земельный участок и залогом строящегося на этом Земельном участке Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве.

5.2. Исполнение предусмотренных Законом о долевом строительстве обязательств Застройщика по Договору обеспечивается также уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Помещения, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.1.4. настоящего Договора.

6.2. Гарантийный срок качества Помещения составляет 5 (пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения, составляет 3 (три) года со дня подписания Акта приема-передачи Помещения.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Помещения или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Помещения возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленными Участнику долевого строительства рекомендаций по эксплуатации Помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Помещения, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.3. Стороны определили, что в случае несогласия Участника долевого строительства с выводами Застройщика по вопросу выявленных недостатков Помещения, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления могут служить заключения профессиональных экспертных учреждений.

6.4. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Помещения, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

6.5. Под существенным нарушением требований о качестве Помещения, понимается следующее:

- непригодность жилого помещения в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

6.6. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

7. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и уплаты Участником долевого строительства цены договора, указанной в п. 3.1. Договора, Помещение, указанное в п. 1.1.4

Договора, подлежит передаче Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Помещение.

7.2. Ориентировочный срок ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию - **30.06.2020 г.**

Срок строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию может быть изменен. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Отсутствие ответа расценивается Сторонами как согласие на изменение соответствующих условий Договора.

7.3. Срок передачи Помещения Участнику долевого строительства составляет не позднее двух месяцев с даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и окончания строительства.

7.4. Застройщик вправе передать Помещение ранее срока, установленного в п. 7.3 Договора, но не ранее даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.5. Передача Помещения Участнику долевого строительства осуществляется в следующем порядке:

а) Застройщик письменно не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока передачи помещения, указанного в пп. 7.3, 7.4 Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, сообщает Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома, готовности Помещения к передаче и необходимости принятия Помещения в порядке и сроки, установленном настоящим Договором.

б) Участник долевого строительства, получивший указанное в подп. «а» п. 7.5 Договора сообщение от Застройщика обязан произвести расчеты с Застройщиком в соответствии с п.3.5 Договора и приступить к принятию Помещения в порядке, установленном пп. «в» п. 7.5 Договора.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора Застройщик в одностороннем порядке вправе приостановить передачу Помещения Участнику долевого строительства до момента надлежащего исполнения Участником строительства указанных обязательств. Отказ от передачи Помещения Участнику долевого строительства в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Помещения.

в) Участник долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в пп. «а» п. 7.5 Договора осуществляет, совместно с представителем Застройщика, осмотр Помещения на предмет соответствия его параметрам, указанным в п.п. 1.1.4. настоящего Договора. При наличии замечаний относительно соответствия Помещения параметрам установленным настоящим Договором Сторонами в тот же день составляется и подписывается Дефектный акт, в котором отражаются замечания Участника долевого строительства, комментарии Застройщика, а также сроки устранения выявленных дефектов.

В случае явной необоснованности замечаний Участника долевого строительства относительно соответствия Помещения параметрам установленным настоящим Договором, на Участника долевого строительства возлагаются все расходы связанные с проверкой указанных замечаний, в том числе, расходы связанные с привлечением специалистов для целей проверки соответствующих замечаний, а также все судебные расходы связанные с разрешением соответствующего спора в суде (в том числе расходы на оплату госпошлины, расходы связанные с оплатой юридических услуг, привлекаемых специалистов, расходы, связанные с проведением экспертизы и иные расходы).

г) В случае отсутствия замечаний к качеству передаваемого Помещения, а также в случае неявки Участника долевого строительства для осмотра помещения, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Помещения в течение 3 (трех) рабочих дней с даты установленной для осмотра Помещения.

Подписанием Акта приема-передачи Помещения подтверждается также передача доли в общем имуществе в Многоквартирном доме.

7.6. С момента передачи Помещения обязанность по охране, оплате за содержание объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доли), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

7.7. В случае неявки Участника долевого строительства для приема объекта или немотивированного отказа от подписания Акта в указанный срок, объект считается переданным Участнику долевого строительства, а Застройщик – исполнившим свои обязательства по Договору. Застройщик составляет односторонний Акт о передаче Помещения Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Помещения переходит к Участнику долевого строительства с даты составления одностороннего Акта о передаче Помещения.

7.8. Общая площадь Помещения определяется исходя из сведений технического плана Многоквартирного дома, подготовленного по результатам кадастровых работ (далее – технический план Многоквартирного дома), и указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с пп. 4.4.2, 7.5 Договора, и Акте приема-передачи Помещения. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении общей площади Помещения не требуется.

7.9. Право собственности Участника долевого строительства на Помещение возникает с момента государственной регистрации права в порядке, установленном законодательством РФ.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, запреты органов власти, другие чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение сторонами обязательств по договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

8.3. В случае просрочки выплат, предусмотренных пп. 3.4, 3.5 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. За нарушение сроков передачи Помещения, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.5. Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ВВЕДЕННОГО ОБЪЕКТА

9.1. Общим имуществом в Многоквартирном доме являются входящие в состав указанного Многоквартирного дома помещения, не являющиеся частями жилых (квартир) и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

9.2. У Участника долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Помещения возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на его Помещение.

При переходе права собственности на здание (помещение) к нескольким собственникам порядок пользования общим имуществом определяется с учетом долей в праве собственности на здание, помещение.

9.3. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

9.4. Доля Участника долевого строительства (собственника помещения в многоквартирном доме) в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле принадлежащего ему помещения, измеренных в квадратных метрах.

9.5. В целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и обеспечению эксплуатации комплекса, распределения между собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию собственники помещений обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников недвижимости;
- управление управляющей организацией.

9.6. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

10. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Помещения в срок, превышающий установленный договором срок передачи Помещения на два месяца;
- если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий договора или требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иных обязательных требований, приведшим к ухудшению качества Объекта;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

10.2. Застройщик, в случае прекращения Договора по обстоятельствам, указанным в п. 10.1 настоящего Договора, в течении 20 рабочих дней со дня прекращения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства (собственные и кредитные) путем

перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства в Банке, номер и другие реквизиты которого указываются в Договоре участия в долевом строительстве, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, установленном нормами действующего законодательства РФ.

10.3. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением указанных денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения данного срока, зачисляет денежные средства и проценты в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

10.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;

- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

10.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик в течение 10 рабочих дней со дня прекращения договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные последним в счет цены Договора. Если Участник долевого строительства в течение указанных 10 рабочих дней не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем по истечении 10 рабочих дней после расторжения договора, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

10.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Данное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.7. Договор может быть расторгнут по обоюдному соглашению сторон. При расторжении Договора по инициативе Участника долевого строительства (при отсутствии вины Застройщика) возврат денежных средств производится в течение 20 рабочих дней после государственной регистрации Договора с новым Участником долевого строительства в отношении того же Объекта долевого участия без уплаты неустойки. В данном случае обязанность по государственной регистрации Соглашения о расторжении Договора и все связанные с этим расходы возлагаются на Участника Долевого строительства.

10.8. Определенный настоящим Договором порядок расторжения Договора соответствует требованиям Федерального законодательства. В случае изменения Федерального законодательства, применению подлежат положения, установленные Федеральным законодательством в редакции, действующей на момент исполнения обязательства.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки Объекта долевого строительства и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода дома в эксплуатацию.

11.2. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

11.3. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве дома иных участников.

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

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

роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде.

11.6. Финансовые условия настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.7. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

11.8. Государственная регистрация настоящего договора участия в долевом строительстве, договоров уступки прав по настоящему договору участия в долевом строительстве, соглашений об изменении или расторжении настоящего договора и права собственности на переданный объект производится Участником долевого строительства самостоятельно, своими силами и за свой счет.

12. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

12.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем прямых переговоров на основе действующего законодательства.

12.2. Если стороны не разрешат возникший между ними спор путем прямых переговоров спор для его разрешения передается в суд по месту нахождения Застройщика.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до выполнения сторонами своих обязательств или прекращения по иным основаниям, указанным в разделе 10 настоящего договора. Данный договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

13.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если оформлены в письменной виде и подписаны обеими Сторонами. Все изменения и дополнения к настоящему договору являются неотъемлемой частью настоящего договора.

13.3. Участник долевого строительства, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», дает свое согласие на обработку своих персональных данных.

13.4. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта долевого строительства, других (другого) земельных участков, частей земельных участков под строящийся Объект долевого строительства и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта долевого строительства, и/или в целях ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта долевого строительства.

13.5. Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника строительства, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

13.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

1. Приложение №1. поэтажный план и пространственное расположение помещения (квартиры) на этаже.

2. Приложение №2. Техническое описание Объекта долевого строительства.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик НовоСтрой»

ИНН 2315466688, КПП 231501001, ОГРН 1182375021311, БИК 040349536

Юр. адрес: 353905, г. Новороссийск, ул. Свердлова, д.42, оф. 1

р/с 407028104000400000847

в Филиал Южный ПАО Банка «ФК Открытие»

к/с 30101810560150000061

Генеральный директор Тумасов Эмиль Эрнесович

_____/ Тумасов Эмиль Эрнесович _____/
Подпись / Фамилия Имя Отчество
м.п

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/ _____/
Подпись / Фамилия Имя Отчество

План этажа

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик «НовоСтрой»

ИНН 23154666688, КПП 231501001, ОГРН 1182375021311, БИК 040349536

Юр. адрес: 353905, г. Новороссийск, ул. Свердлова, д.42, оф. 1

р/с 407028104000400000847

в Филиал Южный ПАО Банка «ФК Открытие»

к/с 30101810560150000061

Генеральный директор Тумасов Эмиль Эрнесович

_____/ _____ Тумасов Эмиль Эрнесович _____/
Подпись / Фамилия Имя Отчество
м.п

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/ _____
Подпись / Фамилия Имя Отчество

Техническое описание Объекта долевого строительства

Технические характеристики Дома:	
Этажность:	17 этажей /22 этажа
Конструкция дома:	Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 900мм Конструкция здания – монолитные перекрытия Перекрытия - монолитные стены и монолитные железобетонные перегородки Наружные стены – керамзитовый блок, утеплитель – гидрофобизированные минераловатные негорючие плиты толщ.100 мм, декоративная фасадная штукатурка Кровля плоская с утеплителем из экструдированного пенополистирола класса НГ с внутренним организованным водостоком.
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	8 баллов
Общая площадь жилого здания	35 353,83 кв.м/47 751,9 кв.м.
Технические характеристики квартиры:	
Назначение объекта долевого строительства:	жилое
Литер	1
Этаж:	10
Подъезд (секция):	1
Проектная площадь Квартиры без учета лоджий:	68,72 кв.м.
Количество жилых комнат:	2
Площадь комнат:	1 - 20,76 кв.м., 2 – 13,72
Лоджия/балкон/ лоджия-балкон:	Застекленная, без стяжки, без отделки
Внутриквартирная отделка:	Штукатурка стен предчистовая, устройство откосов. Монолитные ж/б конструкции (стены) оштукатурены, без отделки.
Полы:	Полусухая цементно-песчаная стяжка
Входная дверь:	металлическая
Канализация:	Стояк в квартире, без разводки
Водоснабжение:	Ввод в квартиру до узла учета, без разводки.
Электроснабжение:	Ввод в квартиру до отсекающего автомата.

Отопление:	Установка газового котла
Потолки:	Монолитная железобетонная плита, без отделки.
Внутриквартирные двери:	нет
Санитарные узлы:	Гидроизоляция пола, полусухая цементно-песчаная стяжка.
Материал оконных блоков и дверей на балкон:	Металлопластиковые окна из ПВХ профиля 70мм Балконные блоки из ПВХ профиля 60мм
Высота потолков:	2700 мм
Наличие сантехнических приборов:	нет
Наличие электрической плиты:	нет

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик НовоСтрой»

ИНН 23154666688, КПП 231501001, ОГРН 1182375021311, БИК 040349536

Юр. адрес: 353905, г. Новороссийск, ул. Свердлова, д.42, оф. 1

р/с 407028104000400000847

в Филиал Южный ПАО Банка «ФК Открытие»

к/с 30101810560150000061

Генеральный директор Тумасов Эмиль Эрнесович

_____/ Тумасов Эмиль Эрнесович /
 Подпись / Фамилия Имя Отчество
 м.п

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/ _____ /
 Подпись / Фамилия Имя Отчество