

## ДОГОВОР №

на участие в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Новороссийск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Компания «ВЫБОР»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Шевченко Василия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гр. РФ **Ф.И.О. (дольщика)**, дата рождения, место рождения, паспорт серия №, кем и когда выдан, код подразделения №, адрес регистрации по паспорту, СНИЛС №, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны»,

руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины будут иметь указанные значения:

1.1.1. Договор - настоящий Договор, подписанный Сторонами со всеми дополнениями и приложениями.

1.1.2. Объект – «**Жилой комплекс по пр. Ленина-Молодежная в г. Новороссийске (III очередь строительства). Корректировка 2. III пусковой комплекс.**». Адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Ленина, 95-д.

1.1.3. Помещение – квартира или нежилое помещение в Объекте, предварительные технические характеристики которого (назначение помещения, этаж, месторасположение на этаже, строительный номер, общая площадь, количество комнат, наличие и площади частей помещения) приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав Объекта.

1.1.4. Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, включающий жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, России, Субъектов России, муниципальных образований (домовладельцев) – частной, государственной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

1.1.5. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства - документ, подтверждающий передачу Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)», подтверждающий одностороннюю передачу.

1.2. Понятия и определения, перечисленные в настоящей статье, применяются в указанных значениях Сторонами независимо от того, употребляются ли они в единственном или множественном числе, написаны они заглавными или прописными буквами, за исключением случаев, когда в настоящем договоре из смысла конкретной статьи или пункта прямо не вытекает иное значение.

1.3. Понятия и определения, не перечисленные в настоящей статье, применяются в значениях, указанных в нормативно-правовых и нормативно-технических актах, за исключением

случаев, когда в настоящем договоре из смысла конкретной статьи или пункта прямо не вытекает иное значение.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Помещение, входящее в состав Объекта, Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств по данному договору.

2.2. Предварительные технические характеристики Помещения (назначение помещения, этаж, месторасположение на этаже, строительный номер, общая площадь, количество комнат, наличие и площади частей помещения) приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору. Общая площадь Помещения определена на основании проектных данных и будет уточнена по данным БТИ, после завершения строительства.

2.3. Основные характеристики Объекта:

– вид, назначение, этажность – 20-этажный жилой дом, который состоит из 114 квартир и 52 нежилых помещений;

– общая площадь – 12106,0 кв. м;

– материал наружных стен – монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки);

– класс энергоэффективности – В;

– сейсмостойкость – 8 баллов.

2.4. Начало строительства Объекта: II квартал 2017 года.

Срок ввода Объекта в эксплуатацию IV квартал 2020 года.

Датой ввода Объекта в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.5. Застройщик, в течение двух месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику долевого строительства Помещения в завершенном строительстве Объекте путем подписания Акта приема-передачи.

2.6. Строительство Объекта осуществляется на основании:

- Положительного заключения экспертизы № 2-1-1-0008-14, выданного Закрытым акционерным обществом «Научно-исследовательским проектно-изыскательским институтом «ИнжГео» (ЗАО «НИПИ «ИнжГео») от 04.12.2014 г.

- Положительного заключения экспертизы № 1-1-1-0005-14, выданного Закрытым акционерным обществом «Научно-исследовательским проектно-изыскательским институтом «ИнжГео» (ЗАО «НИПИ «ИнжГео») от 27.06.2014 г.

- Положительного заключения экспертизы № 23-2-1-2-0013-18, выд. ООО «Кубанская строительная экспертиза» 16.03.2018 года.

- Положительного заключения экспертизы № 23-2-1-2-008409-2018, выд. ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза» 24.12.2018 года.

- Положительное заключение экспертизы № 23-2-1-2-026941-2019, выд. ООО «Эсперт-Проект» 07.10.2019 года.

- Разрешения на строительство № Ру 23-308000-1710-2018 от 13.04.2018 г., выданного Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийска Краснодарского края, сроком действия до 4 января 2021 года.

- Приказ № 59-р «О внесении изменений в разрешение на строительство № 23-308000-1710-2018 от 13.04.2018 г.», выданный Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийска Краснодарского края 15.10.2019 года.

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 28.09.2017 года на земельный участок с кадастровым номером **23:47:0309017:1018**, площадью 3053 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – строительство и эксплуатация многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

2.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства, как и у иных участников долевого строительства (залогодержателей), считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта, в составе которого будет находиться Помещение, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект.

2.8. Застройщик подтверждает, что условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Закона 214-ФЗ.

### **3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1 Участник обязуется осуществить оплату Цены договора в следующем порядке:

3.1.1. Денежная сумма, в размере \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_) 00 копеек зачисляется Участником на счет эскроу (далее – «Счет эскроу»), открываемый в ПАО Сбербанк, адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, почтовый адрес: 353900, Краснодарский край, гор. Новороссийск, ул. Советов, дом 14, к/с 30101810100000000602 в Южном ГУ Банка России, БИК 040349602, ИНН 7707083893, электр. почта [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), телефон 8-800-200-57-03, (далее по тексту – «Эскроу-агент») для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом.

3.1.2. Условия Договора счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») предусмотрены в настоящем Договоре и Правилах совершения операций по счетам эскроу в Банке:

3.1.2.1. Эскроу-агент: ПАО Сбербанк, адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, почтовый адрес: 353900, Краснодарский край, гор. Новороссийск, ул. Советов, дом 14, к/с 30101810100000000602 в Южном ГУ Банка России, БИК 040349602, ИНН 7707083893, электр. почта [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), телефон 8-800-200-57-03;

3.1.2.2. Депонент: Ф.И.О.;

3.1.2.3. Бенефициар: ООО «Компания «Выбор», 353900, Краснодарский край, гор. Новороссийск, ул. Революции 1905 года, дом 51, ОГРН 1052309101118, ИНН/КПП 2315115369/231501001, р/с 40702810130000023847 в Краснодарском отделении № 8619 ПАО Сбербанк, к/с 30101810100000000602, БИК 040349602;

3.1.2.4. Срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию указан в проектной декларации;

3.1.2.5. Депонируемая сумма \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;

3.1.2.6. Срок зачисления денежных средств на Счет эскроу: в течение 60 (шестидесяти) дней с даты регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

3.1.2.7. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – до 04.01.2021 года;

3.1.2.8. Комиссионное вознаграждение банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается;

3.1.2.9. Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих обстоятельств:

- по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);

- завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром (Застройщиком), в том числе после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по кредитному договору с банком (Эскроу-агентом), и/или на

расчетный счет Бенефициара (Застройщика), и/или на залоговый счет Бенефициара (Застройщика);

- при расторжении Договора;
- при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

3.2. Основания и порядок перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком банку (Эскроу-агенту) путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома, либо

- сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

3.3. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены договора. В случае просрочки Участником внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены договора, срок передачи Объекта, соразмерно отодвигается на календарное количество дней просрочки. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона 214-ФЗ.

3.4. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Объекта, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Объекта, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; возмещение затрат на приобретение, оформление права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта; налог на землю; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Объекта, а также проценты за пользование заемными, кредитными денежными средствами и услуги Заказчика-Застройщика и иные работы и затраты, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Помещения составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Помещения с одновременным эквивалентным уменьшением стоимости услуг Застройщика.

3.5. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Помещение, расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Помещения, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Помещения средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Объекта, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Помещения и общего имущества Объекта, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и

холодного водоснабжения Помещения, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Объекта и прилегающей к нему территории, расходы по охране Объекта и Помещения, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Объекта и Помещения и возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

3.6. В случае, если общая площадь Помещения по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше общей проектной площади, указанной в Приложении № 1 настоящего Договора, но не более 5 % от указанной в Приложении № 1, пересчет Цены Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, доплата/возврат полученных от Участника долевого строительства средств не производится.

3.7. В том случае, если Застройщик досрочно осуществит окончание строительства Объекта, Участник долевого строительства должен внести все денежные средства, указанные в п. 3.1. договора, до момента подписания Акта приема-передачи Помещения.

#### **4. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ**

4.1 Настоящим Стороны (оференты) выражают намерение (оферта) и предлагают Эскроу-агенту (акцептанту) заключить Договор счета эскроу (далее – «**Договор счета эскроу**») на условиях настоящего Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в Банке.

Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента (Участника) путем открытия банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Участника), который открывается не позднее даты подписания Договора счета эскроу Депонентом и Бенефициаром.

4.2 Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту) по согласованному каналу взаимодействия:

- оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного).

4.3 Депонент (Участник) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) по согласованному каналу взаимодействия.

4.4 Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### 5.1. Участник долевого строительства имеет право:

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

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

5.1.3. 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 с получением соответствующих разрешений и согласований компетентных органов, в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Утверждение проекта перепланировки Помещения в заинтересованных организациях и переоформление документов в соответствующих службах осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

5.1.4. Расторгнуть или отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-

ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.1.5. Переуступить права и обязанности по настоящему договору только с письменного согласия Застройщика.

5.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

5.2.1. Перечислять денежные средства, указанные в п. 3.1. Договора, в установленные Договором сроки, с указанием назначения платежа и номера Договора.

5.2.2. Принять Помещение у Застройщика по Акту приёма-передачи после окончания строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней, со дня получения сообщения от Застройщика.

5.2.3. С момента подписания Акта приёма-передачи Помещения или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с п.7.1.7 настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Помещения, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Помещения, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Объекта, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Объекта, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Помещения, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Объекта и прилегающей к нему территории, расходы по охране Объекта и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Помещения в соответствии с его назначением.

5.2.4. Уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (Трёх) 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.

5.2.5. Нести расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим договором денежных средств Застройщику.

5.2.6. Зарегистрировать право собственности на Помещение, в том числе получить документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности, в течение 45 дней с момента подписания акта приема-передачи Помещения и представить этот документ в управляющую компанию, которой будет передан Объект в управление.

5.2.7. В течение 3 рабочих дней с даты подписания Договора предоставить банку (эскроу-агенту) простую копию настоящего Договора, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу.

5.2.8. В течение 3 рабочих дней предоставить Застройщику скан-копию или простую копию подписанного в банке (Эскроу-агенте) заявления о заключении Договора счета эскроу.

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

5.3. Застройщик имеет право:

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

5.3.2. Привлекать и использовать заемные, кредитные денежные средства.

5.3.3. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.3.4. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

5.3.5. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

5.3.6. Досрочно завершить строительство Объекта, получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

#### 5.4. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

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

5.4.2. Обеспечить технический надзор за строительством.

5.4.3. По желанию Участника долевого строительства, на основании отдельного договора и за отдельную плату на взаимосогласованных условиях, организовать и обеспечить работы по внутренней отделке Помещения.

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

5.4.5. В установленный настоящим Договором срок или досрочно передать Участнику долевого строительства Помещение по Акту приема-передачи при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.4.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию опубликовать соответствующую информацию на сайте в сети Интернет по следующему адресу [vibor-stroy.com](http://vibor-stroy.com)

5.4.8. В течение 3 рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направить банку (Экспроу-агенту) скан-копию настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

## **6. УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

6.1. Передача Участнику долевого строительства Помещения осуществляется после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Передача оформляется двусторонним Актом приема-передачи, который наряду с Договором является правоустанавливающим документом для последующей регистрации права собственности.

6.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Дома, о готовности Объекта к передаче и о сроке, в течение которого Участник обязан принять Объект по указанному в Договоре адресу, или вручает сообщение под расписку Участнику (либо представителю Участника). Учитывая, что целью заключения настоящего Договора Участником является скорейшее получение Объекта в собственность, руководствуясь пунктом 3 статьи 8 Закона 214-ФЗ, допускающим возможность предусмотреть в договоре долевого участия досрочное исполнение Застройщиком обязанности по передаче Объекта, Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Участнику Объекта досрочно, при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и надлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору. В указанном случае Застройщик за месяц до наступления установленного Застройщиком срока досрочной передачи направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче. Участник настоящим подтверждает, что его интересам соответствует скорейшее принятие Объекта и выражает согласие принять Объект досрочно в срок, указанный в сообщении Застройщика о досрочной передаче Объекта. При получении Участником

сообщения позднее установленного Застройщиком срока досрочной передачи, Участник обязуется принять Объект в срок не более 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, либо Акту-приема передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором.

6.3. Обязательства Сторон считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 5.4 Договора.

6.4 При уклонении Участника от принятия Объекта в порядке, установленном п. 6.2.3 Договора или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик, по истечении срока, указанного в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам передаточного акта либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона 214-ФЗ в предусмотренный Договором срок.

6.5. Если в ходе приёма-передачи будут обнаружены дефекты или недоделки, они подлежат отражению в Дефектном акте, который должен быть составлен и подписан Сторонами или их полномочными представителями.

6.6. Гарантийный срок на:

А) Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

Б) технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию Жилого дома;

В) имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, приборы учета, окна, радиаторы, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Помещения или входящих в его 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 его 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 предоставленной Участником долевого строительства инструкцией по эксплуатации Помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

## **7. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ВВЕДЕННОГО ОБЪЕКТА.**

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



7.2. 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.

7.3. Общим имуществом в многоквартирном доме являются межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию обслуживающие более одного собственника помещения в многоквартирном доме.

7.4. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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.

7.5. 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 жилья;
- управление управляющей организацией.

7.6. 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.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. В случае просрочки выплат, предусмотренных п. 3.1. 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.

8.3. За нарушение условий п.п. 3.1.2., 3.1.3., 3.1.4. настоящего Договора, понесенные в связи с этим расходы Застройщика, Участник долевого строительства компенсирует в полном объеме.

8.4. За нарушение сроков передачи Помещения, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пеню в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, а если Участник долевого строительства юридическое лицо – 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

## **9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.**

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая лежащие на ней обязанности по Договору, освобождается от ответственности, если надлежащее исполнение

оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы по смыслу Договора относятся стихийные бедствия, массовые беспорядки, военные действия и подобные чрезвычайные обстоятельства. Заинтересованная сторона уведомляет другую сторону о наличии таких обстоятельств в десятидневный срок с момента возникновения таких обстоятельств.

## **10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

10.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке 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;
- иных установленных законом случаях.

Застройщик, в случае расторжения договора в течение 20 рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, а если Участник долевого строительства юридическое лицо – 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

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.

10.2. Просрочка внесения Участником долевого строительства единовременного платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

10.3. При систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, также является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

10.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик в течение 10 дней со дня расторжения договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные последним в счет цены договора. Если Участник долевого строительства в течение указанных 10 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 дней после расторжения договора, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

10.5. Застройщик вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

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.

## **11. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

11.1. 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.

## **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 переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота.

12.2. В случае несогласия по спорному вопросу (спорным вопросам) в ходе переговоров Стороны могут передать спор в:

Арбитражный суд Краснодарского края - если Участник долевого строительства является юридическим лицом;

Октябрьский районный суд города Новороссийска – в остальных случаях.

## **13. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**

13.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

13.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

## **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.02.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, передачи данных в управляющую компанию, осуществляющую эксплуатацию Дома, а также государственной регистрации права собственности на Объект. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Также Участник настоящим подтверждает своё согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего десять лет с момента их получения.

14.2. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. **Участник заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора, Участник ознакомился с правилами совершения операция по счетам эскроу, опубликованными на сайте Эскроу-агента в сети «Интернет».**

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

14.4. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до выполнения сторонами своих обязательств или расторжения. Данный договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

14.5. Все изменения и дополнения в Договор будут оформляться дополнительными соглашениями, подписанными Сторонами, которые будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.6. Настоящий Договор составлен на 13 листах (включая Приложение № 1), в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для передачи в орган, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## **15. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

### **Застройщик:**

**ООО «Компания «ВЫБОР»**,

Юридический/почтовый адрес: 353915, Краснодарский край, г. Новороссийск,

ул. Революции 1905 г., д. 51, тел./факс (8617)61-34-79, 61-25-81

ИНН 2315115369, КПП 231501001, ОГРН 1052309101118, р/с 40702810130000023847 в

Отделении № 8619 Сбербанка России г. Краснодар, к/с 30101810100000000602,

БИК 040349602.

### **Участник долевого строительства:**

*гр. РФ Ф.И.О.* (дольщика), дата рождения, место рождения, паспорт серия №, кем и когда выдан, код подразделения №, адрес регистрации по паспорту, СНИЛС №.

### **Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора:**

1. Приложение № 1 – техническая характеристика Помещения с планом

## **ПОДПИСИ СТОРОН**

### **За Застройщика:**

Генеральный директор

ООО «Компания «ВЫБОР»

Шевченко В.Ю.

### **Участник долевого строительства:**

---

---

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

к договору на участие в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Предварительные технические характеристики  
\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, расположенного в многоквартирном жилом доме по адресу:  
Краснодарский край, г. Новороссийск, проспект Ленина, дом 95-д**

1. Общая площадь – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>
2. **Конструктивная характеристика «каркаса» ж/дома:**
  - **Кровля** – совмещенная с рулонной наплавляемой гидроизоляцией.
  - **Конструктивная схема дома** – перекрестно-стенная из монолитного железобетона, с трехслойными наружными стенами из керамзитобетонных блоков и монолитного железобетона, облицованные цветным керамическим кирпичом с заполнением прослойки между кирпичом и блоками утеплителем.
  - **Окна** – металлопластиковый профиль с заполнением однокамерными стеклопакетами.
3. **Помещение передается Участнику долевого строительства в следующем виде:**
  - Высота помещений от перекрытия до потолка без учета конструкций чистого пола – 3 м;
  - Полы – подготовка под устройство чистого пола.
  - Стены внутренние с технической подготовкой под оштукатуривание и выравнивание;
4. **Электроосвещение:**

Электроснабжение нежилого помещения осуществляется от этажного щита, в котором устанавливается однофазный двухтарифный счетчик электрической энергии.
5. - **Вид, назначение** – многоэтажный многоквартирный жилой дом.
  - **Этажность** – 20 этажей.
  - **Общая площадь** – 12106,0 кв. м;
  - **Класс энергоэффективности** – В;
  - **Сейсмостойкость** – 8 баллов.
6. Благоустройство прилегающей территории с детской площадкой и озеленением.

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

Генеральный директор  
ООО «Компания «ВЫБОР» \_\_\_\_\_

/В.Ю. Шевченко/

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_