

ДОГОВОР №Т-П1-1

долевого участия в строительстве многоэтажного жилого дома

г. Краснодар

2018 г.

Общество с Ограниченной Ответственностью "Регион Строй Комплекс", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Романцова Юрия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин РФ**, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоэтажный жилой дом по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Свободы, 5/7, Секция 1** на земельном участке с кадастровым номером **23:51:0102002:261** площадью 3033 кв.м., (двухсекционный, 10-этажный, цокольный этаж-технический, 1-10 этажи жилые, без чердачного этажа (кровля по перекрытию), общая площадь многоэтажного дома 8719,75 кв. м., класс энергоэффективности – В (высокий), сейсмостойкость – 8 баллов (Наружная стена технического подполья: - монолитный железобетон толщ. 200 мм; - утеплитель экструзионный пенополистирол толщ. 50 мм (ниже земли на глубину промерзания грунта – 1 м.;- штукатурка цементно-песчаным раствором по сетке толщ. 20 мм; - керамогранитная плитка на морозостойком клею Наружные стены жилого дома: толщина стены 290 -300 мм.; тонкослойная штукатурка типа «Короед» с последующей окраской; плиты из каменной ваты на основе горных пород базальтовой группы "ТЕХНОФАС" толщиной 100 мм, плотность 136-159 кг/м3, монолитный железобетон толщ. 200 мм; Стены (перегородки), отделяющие квартиры от поэтажных коридоров, и межквартирные стены – Керамзитобетонные блоки по ГОСТ 6133-99 с объемным весом 1200 кг/м3, толщ. 190 мм. Межкомнатные перегородки из керамзитобетонные блоки по ГОСТ 6133-99, толщ. 90мм. Плиты перекрытия и покрытия выполнены из монолитного железобетона кл. В25, F50 толщиной 200 мм) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Дольщика в указанном жилом доме Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную разделом три Настоящего договора цену и принять Объект долевого строительства.

1.2 Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Дольщику, в соответствии с Договором является **квартира №**, назначение - жилое, общей площадью с холодными помещениями **кв.м.**, общей площадью **кв.м.**, жилая площадь **кв.м.**, Прихожая - **кв.м.**, Санузел - **кв.м.**, Кухня - **кв.м.**, Жилая комната - **кв.м.**, Балкон (общая/с понижающим коэффициентом 0,3) **кв.м.** расположенную на этаже, в подъезде (согласно Приложения №2) (далее «Квартира»). Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи объекта недвижимости. Техническое состояние Квартиры, подлежащей передаче Дольщику, изложено в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3 При заключении настоящего Договора, Застройщик гарантирует наличие и действительность разрешений, лицензий, согласований и иных документов и полномочий, необходимых для совершения Застройщиком деятельности, предусмотренной настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

1.4 Застройщик осуществляет строительство жилого дома на земельном участке, принадлежащем ему на праве аренды на основании: Договора аренды земельного участка от 16.10.2017 г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.10.2017 года сделана запись регистрации № 23:57:0102002:262-23/013/2017-8; Разрешения на строительство № 23-534110-1294-2017, выданным "27" декабря 2017 г. Отдел архитектуры и градостроительства администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района.

1.5 Срок начала строительства — 2 квартал 2018 г., срок окончания строительства - 4 квартал 2022 года, срок передачи Объекта долевого строительства дольщику - 31 декабря 2022 года. Застройщик вправе ввести многоэтажный жилой дом в эксплуатацию и передать Дольщику Объект долевого строительства в более ранний срок.

1.6 Сроком окончания основных строительно-монтажных работ считается подписание Акта рабочей комиссии о готовности к вводу жилого дома в эксплуатацию.

1.7 Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

1.8 В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщиков (залогодержателей) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором осуществляется строительство многоэтажного жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 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).

2.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1 Завершить строительство многоэтажного жилого дома в сроки, указанные в п. 1.5 настоящего Договора.

2.1.2 Передать Дольщику Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в пункте 1.5. договора.

2.1.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 1.5 срока передачи Объекта долевого строительства направить Дольщику сообщение о готовности многоэтажного жилого дома, а также предупредить о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия в принятии Объекта долевого строительства.

2.1.4 В случае, если строительство многоэтажного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного договором срока окончания строительства обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора.

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

2.1.6 Обеспечить надлежащее качество строительных работ, соответствующее технической документации, определяющей объем и содержание работ, а также требованиям действующих строительных норм и правил (СНиПов и ГОСТов).

2.1.7 Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение законодательства о долевом строительстве и условий настоящего договора.

2.1.8 Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику по настоящему договору обеспечивается Застройщиком согласно статьи 23.2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» путем отчислений (Застройщика) в компенсационный фонд долевого строительства (созданный Правительством Российской Федерации), средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства .

2.2 Дольщик обязуется:

2.2.1 Оплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора и в срок, установленный договором, принять Объект долевого строительства у Застройщика путем подписания Передаточного акта.

2.2.2 Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства многоэтажного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства.

2.2.3 В момент принятия Объекта долевого строительства заключить с Управляющей компанией договор на работы и услуги по эксплуатации многоэтажного жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, общего имущества многоэтажного жилого дома;

- с предоставляемыми коммунальными услугами.

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

- 2.2.5 Нести предусмотренную законодательством Российской Федерации и договором ответственность за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств.
- 2.2.6 В случае уступки прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу письменно Согласовать с Застройщиком форму и условия договора уступки прав и обязанностей до его государственной регистрации.
- 2.2.7. В случае регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю, и непоступлении от Дольщика в установленный договором срок денежных средств (безосновательный отказ Дольщика от исполнения обязательств по оплате цены договора) подписать соглашение о расторжении настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней. При этом Дольщик обязуется предоставить все необходимые документы для заключения указанного соглашения, а также присутствовать лично либо через своего представителя при сдаче соглашения о расторжении на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 2.2.8. При невыполнении обязанности предусмотренной пунктом 2.2.7 настоящего договора возместить понесенные Застройщиком расходы по оплате обязательных государственных платежей и пошлин, представление интересов Застройщика в компетентных государственных органах, а также возместить Застройщику упущенную выгоду, в связи с отсутствием возможности реализовать Объект долевого строительства третьим лицам.
- 2.2.9. При вынесении решений, определений суда в отношении прав Дольщика на Объект долевого строительства по любым основаниям, обязуется уведомить Застройщика в письменном виде с приложением копии решения, определения суда в течение 5 (пяти) дней с момента вступления судебных актов в законную силу. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия лежат на Дольщике.
- 2.3 Застройщик вправе:
- 2.3.1 Привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома.
- 2.3.2 При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в установленный договором срок (п. 2.2.2) или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня уведомления, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику.
- 2.3.3 В случаях, предусмотренных п.7.6, расторгнуть договор в одностороннем порядке.
- 2.3.4 Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Дольщика убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Объекта долевого строительства.
- 2.4 Дольщик вправе:
- 2.4.1 Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 ФЗ № 214 и настоящим договором.
- 2.4.2 После уплаты цены договора уступить право требования по настоящему договору другому лицу, не нарушая пункт 7.11 настоящего Договора.
- 2.4.3 В случаях, предусмотренных п.7.1, расторгнуть договор в одностороннем порядке.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1 Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство **Объекта долевого строительства** и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Цена договора рассчитывается как произведение проектной общей площади **Объекта долевого строительства** – **33,8 кв. м.** и стоимости одного квадратного метра – () за **кв. м.**, что составляет общую сумму в размере **000 рублей (рублей 00 копеек), НДС не облагается.**
- 3.2 Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании заключенных сторонами дополнительных соглашений, а также в случаях, предусмотренных п.3.3 настоящего Договора.
- 3.3 При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади

Объекта долевого строительства по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Объекта долевого строительства, которая установлена БТИ после сдачи многоэтажного жилого дома в эксплуатацию по результатам технической инвентаризации многоэтажного жилого дома.

В связи с чем Стороны договорились, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться фактическая общая площадь Объекта долевого строительства включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий- 0,5, для балконов и террас -0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь Объекта долевого строительства применяется сторонами исключительно в случае расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта долевого строительства указанного в Кадастровом и Техническом паспорте.

Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены договора производятся сторонами до составления акта приема-передачи на Объект долевого строительства, в следующем порядке:

а) если согласно обмеров органов технической инвентаризации общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре и Приложении № 1 к нему, Дольщик обязан, в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства многоэтажного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства, подписать Акт сверки взаиморасчетов и оплатить разницу между проектной площадью и фактической по цене за один квадратный метр, указанной в п 3.1 Договора.

б) если согласно обмеров органов технической инвентаризации общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше площади, оговоренной в настоящем Договоре и Приложении № 1 к нему, Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента подписания Дольщиком Акта сверки взаиморасчетов вернуть излишне внесенную Дольщиком оплату по цене за один квадратный метр, указанной в п 3.1 Договора.

3.4. По согласованию Сторон расчет производится в следующем порядке:

- Дольщик обязуется оплатить после регистрации Настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение 180 банковских дней путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика: р/с 40702810930000018049, открытый в ПАО Сбербанк доп. офис № 8619/0155, БИК банка получателя: 040349602, ИНН 7707083893, КПП 231043001, получатель Общество с ограниченной ответственностью "Регион Строй Комплекс" ИНН 2311245631, КПП 231101001.

4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

4.1 Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям проектной документации, градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2 Гарантийный срок на многоэтажный жилой дом по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 лет.

4.3 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 года.

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

4.5 В случае существенного нарушения требований к качеству долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный сторонами разумный срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, если участником долевого строительства является гражданин проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1 В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального

банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2 В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, если участником долевого строительства является гражданин неустойка (пеня) уплачиваются застройщиком в двойном размере.

5.3 В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.1 настоящего договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком, если участником долевого строительства является гражданин проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком.

5.4 В случае нарушения Застройщиком предусмотренного срока возврата Дольщику денежных средств или срока зачисления этих средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает проценты на эту сумму за пользование чужими денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, если участником долевого строительства является гражданин проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Дольщику или срока зачисления этих средств в депозит нотариуса.

5.5 При расторжении договора по основаниям пункта 7.6 Дольщик обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора. Сумма штрафа уплачивается Дольщиком в бесспорном порядке в момент возврата ему уплаченных платежей по договору.

5.6 За нарушение пункта 7.13 Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 рублей.

5.7 В случае безосновательного одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (десяти) процентов от Цены Договора.

5.8 С момента передачи Объекта долевого строительства Дольщику обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) переходят к Дольщику.

5.9 При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1 Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), а также правовые акты органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления, принятые после заключения настоящего договора и влияющие на сроки окончания строительства и сдачи многоэтажного жилого дома в эксплуатацию, которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

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

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И УСТУПКА ПРАВА

7.1 Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Дольщика в случае:

- а) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок;
- б) неисполнение Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 4.5 настоящего договора;
- в) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- г) в иных, установленных федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 случаях.

7.2 Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Дольщика в судебном порядке в случае:

- а) прекращения или приостановления строительства многоэтажного жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;
- б) существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- в) изменения назначения общего имущества или нежилых помещений, входящих в состав многоэтажного жилого дома;
- г) в иных установленных федеральным законом №214-ФЗ случаях.

7.3 При расторжении в одностороннем порядке договора по пункту 7.1, Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика об этом не менее чем за 30 дней. В своем письменном уведомлении указать порядок реализации Объекта долевого строительства или прав на него (самостоятельно или с помощью Застройщика). Если Дольщик не укажет в своем уведомлении порядок реализации Объекта долевого строительства, то реализация производится Застройщиком самостоятельно.

7.4 Застройщик в случае расторжения договора по основаниям пункта 7.1 в течение 20 рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям пункта 7.2 в течение 10 рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, если участником долевого строительства является гражданин проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

7.5 Если Дольщик не обратился к Застройщику за получением своих денежных средств в порядке пункта 7.3, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения срока, предусмотренного этим пунктом, зачисляет денежные средства и проценты в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Дольщику.

7.6 Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Застройщика в следующих случаях:

- а) просрочки внесения платежа Дольщиком в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа;
- б) систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

Вместо расторжения договора Застройщик вправе в одностороннем порядке пересмотреть оговоренную Сторонами в пункте 3.1 цену Договора и установить иную стоимость квадратного метра площади объекта долевого строительства, иной размер общего долевого взноса Дольщика и ежемесячных платежей, о чем уведомить Дольщика заказным письмом с уведомлением.

7.7 В случаях предусмотренных пунктом 7.6 Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Дольщику заказным письмом с уведомлением предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

7.8 При расторжении договора в одностороннем порядке по основаниям пункта 7.6 Застройщик возвращает Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, в течение 10 рабочих дней со дня расторжения. Если Дольщик в этот срок не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения 10 дневного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту своего нахождения, о чем сообщает Дольщику.

7.9 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. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.10 Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии оформляются соглашением о расторжении договора.

7.11 Стороны пришли к соглашению, что уступка возможна только после письменного согласия Застройщика и согласования формы договора уступки прав и обязанностей до его регистрации.

7.12 Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации.

7.13 О государственной регистрации перехода прав по настоящему договору Дольщик в 10-дневный срок со дня регистрации договора уступки права обязан в письменной форме уведомить Застройщика.

7.14 Уступка права требований по договору допускается после письменного согласования Застройщиком и возможна с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.2 настоящего Договора.

7.15 При выполнении технических работ по подготовке пакета документов для уступки права требования силами Застройщика, Дольщик уплачивает Застройщику вознаграждение в размере 1% от цены настоящего договора путем внесения денежных средств в кассу Застройщика либо на р/с в трехдневный срок с момента подписания акта приема-передачи оказанных услуг.

7.16 Дольщик обязуется в течение 10 рабочих дней после подписания сторонами акта приема-передачи по настоящему договору, подать документы на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданный ему Объект долевого строительства и зарегистрировать право собственности за свой счет.

8.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1 Заключая настоящий договор, стороны под «общей площадью Квартиры» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и (или) площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3. Погрешность между фактической площадью Объекта долевого строительства и проектной в пределах 5% не является нарушением.

Дольщик осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1, и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

8.2 Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащего передаче в собственность Дольщика, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своем Объекте долевого строительства осуществляет Дольщик.

8.3 Дольщик обязуется не производить перепланировку внутренних помещений Объекта долевого строительства, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Дольщик обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

8.4 Дольщик обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

8.5 В целях сохранения единого архитектурного облика многоэтажного жилого дома, утвержденного главным архитектором города, дольщику запрещается производство работ по изменению фасада здания.

8.6 В процессе осуществления деятельности по созданию многоэтажного жилого дома Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае, если строительство многоэтажного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику осуществляется дополнительным соглашением.

8.7 Регистрация настоящего договора и оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего договора. На оказание указанных услуг Дольщик может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.8 Дольщик приобретает право на регистрацию собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданный ему Объект долевого строительства только после подписания сторонами акта приема-передачи по настоящему договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.2 настоящего Договора.

8.9 Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

8.10 Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.2 настоящего Договора несет Застройщик.

8.11 В случае смерти Дольщика его права и обязанности переходят к наследникам в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.12 В случае, если по окончании строительства многоэтажного жилого дома в соответствии с проектной документацией, 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.

8.13. Стороны при заключении настоящего договора установили, что личность Дольщика имеет существенное значение для Застройщика, так как многоквартирный жилой дом, строительство которого осуществляет Застройщик, после окончания строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, предназначен для постоянного проживания семей.

9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

9.1 Стороны обязуются не разглашать информацию, содержащуюся в настоящем Договоре, а также информацию полученную друг от друга в связи с выполнением данного Договора, которая может быть признана конфиденциальной, и разглашение которой может привести к невозможности выполнения обязательств по Договору одной из Сторон.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1 Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

10.2 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства

10.3 Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.2 настоящего Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

11.2 В случае изменения своего местонахождения, банковских и иных реквизитов, в также других изменений, имеющих существенное значение для исполнения обязательств по договору, сторона обязана в течение 10 календарных дней письменно уведомить другую сторону.

11.3 Все уведомления стороны направляют друг другу заказным письмом, телеграфом, телефаксом.

11.4 Вносимые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные ГК РФ дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по договору.

11.5 Все споры и разногласия разрешаются сторонами путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров и претензионным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность по месту нахождения Застройщика.

11.6 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

11.7 Дольщик дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п.3 ч.1 ст.3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего Договора.

11.8 Настоящий договор составлен на 9 (девяти) листах с приложениями на 2 (двух) листах, в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один - Дольщику, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Дольщик:

гражданин РФ

//

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью "Регион Строй Комплекс" ИНН 2311245631
КПП 231101001Юридический адрес: 350000, г. Краснодар, ул. им. Мусоргского М.П., дом 17, офис 15
ОГРН 1172375078237, ОКАТО 03401370001, р/с 40702810930000018049, открытый в ПАО Сбербанк
доп. офис № 8619/0155, БИК банка получателя: 040349602, ИНН 7707083893, КПП 231043001

Директор

/Романцов Юрий Борисович/

М.П

Приложение № 1 к Договору Т-П1-1 долевого участия в строительстве многоэтажного жилого дома от

Техническая характеристика дома:

Объект расположен по адресу Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский р-н, г. Туапсе, ул. Свободы, 5/7, Секция 1.

Этажность: 10. Общая площадь 4590,38 кв. м.; Класс энергоэффективности – В; Сейсмостойкость – 8 баллов. Конструктивная система здания представляет собой рамно-связевой безригельный каркас из монолитного железобетона. Общая жесткость и устойчивость здания обеспечиваются совместной работой диафрагм и колонн каркаса, объединенных в пространственную систему жесткими монолитными дисками перекрытий.

Шаг конструкций переменный.

Фундаментом здания является – плитный, толщиной 800 мм. Монолитная фундаментная плита выполнена из бетона класса В25, W6, F75. Стены тех. подполья и надземных этажей выполнены – из монолитного железобетона толщиной 200мм, бетон кл. В25.

Монолитные колонны каркаса - прямоугольные, 300x500мм из бетона В25, F50.

Монолитные стены здания толщиной 200мм из бетона В25, F50.

Плиты перекрытия и покрытия выполнены из монолитного железобетона кл. В25, F50 толщиной 200 мм

Лестницы – монолитные железобетонные, толщиной 180мм, бетон кл. В25.

Класс рабочей арматуры несущих элементов здания А500с, А240.

Для монолитных конструкций, соприкасающихся с грунтом-W6, F75

Устройство мусоропровода – не выполняется.

Техническая характеристика Квартиры:

Этаж:

Подъезд:

Общая площадь с холодными помещениями, кв.м.:

Общая площадь, кв.м.: кв.м.

Жилая площадь, кв.м.: кв.м.

Вид работ, выполняемых в Квартире:

Установка входной металлической двери;

Межкомнатные двери устанавливаются Дольщиком самостоятельно.

Установка окон и балконных дверей из ПВХ (без воздушных клапанов и москитных сеток) с устройством откосов, с подоконниками и отливами.

Оштукатуривание стен (за исключением санузлов);

Потолки — без отделки;

Устройство стяжки полов (за исключением санузлов, балконов, лоджий), без устройства гидроизоляции.

Монтаж системы отопления в соответствии с проектом (теплосчетчики и термоголовки Дольщиком устанавливаются самостоятельно).

Монтаж системы вентиляции (без вентиляционных решеток и без закрытия ниш коробом).

Монтаж системы водоснабжения: - стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны), без полотенцесушителей, без внутриквартирной разводки (водомеры и шкаф первичного пожаротушения устанавливаются Покупателем самостоятельно) без закрытия ниш коробом;

Монтаж системы канализации:- стояки с отводами (тройниками или крестовинами) для подключения саноборудования без внутриквартирной разводки, без закрытия ниш коробом ;

Монтаж системы электроснабжения: - прокладка электропроводов от этажного электрощита до вводного автомата квартирного электрощита без внутриквартирной разводки проводов, электрических приборов и электрозвонка;

Монтаж системы противопожарной сигнализации: - смонтированные на потолке датчики, срабатывающие на задымление, включенные в общую систему.

Устройство телевизионного ввода в квартиру – от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире без внутриквартирной разводки.

Домофоны- устанавливаются Дольщиком самостоятельно (согласовав с Управляющей компанией);

Телефонизация, интернет — не проводится.

Дольщик:

//

Застройщик:

Директор

/Романцов Юрий Борисович/

Приложение № 2 к Договору № Т-П1-1 долевого участия в строительстве многоэтажного жилого

