

**Договор участия  
в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**

Краснодарский край  
город Новороссийск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «ЮГ-Инжиниринг», (ООО «ЮГ-Инжиниринг»)**, ИНН 2304059867, ОГРН 1112304001028, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 23 № 008175923, дата государственной регистрации: 31.03.2011г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по городу-курорту Геленджик Краснодарского края, КПП 230401001, адрес юридического лица: 353465, Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Геленджик, улица Туристическая, дом 6, корпус 1, в лице генерального директора Буршиной Светланы Анатольевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин(ка) РФ \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_ номер \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес постоянного места жительства: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) 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

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

1.1.2. **Застройщик** - юридическое лицо, владеющее земельным участком, на основании:

- Договора аренды № 4700005846 от 19 июня 2014 года, заключенного с Администрацией муниципального образования город-герой Новороссийск, с кадастровым номером 23:47:0307019:489, площадью 1 255 кв.м, расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, в границах улица Суворовская – улицы Куникова – проспекта Ленина – улицы Снайпера Рубахо,

- Договора о передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 07 июня 2019г., заключенного между «Арендатором» ООО «Кубаньжилстрой» и «Новым Арендатором» ООО «Юг-Инжиниринг», и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и 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» для строительства (создания) на указанном земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.3. **Участник долевого строительства** - физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.1.4. **Многоквартирный дом (Жилой дом)** – Жилой дом № \_\_, со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный на территории квартала в границах улиц: Суворовская, Куникова, пр-т Ленина, Снайпера Рубахо, в муниципальном образовании г. Новороссийск, состоящий из 1-ой секции, этажность – 16 этажей, на 150 квартир, общая площадь многоквартирного дома — 11139,0 кв.м., материал наружных стен — монолитный железобетон, экструдированный пенополистирол, облицовочный слой из пустотелого лицевого кирпича, материал поэтажных перекрытий —

монолитный железобетон, класс энергоэффективности — высокий, сейсмостойкость — 8 баллов, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, Центральный внутригородской район, в границах улицы Суворовская – улицы Куникова - проспекта Ленина - Снайпера Рубахо, и входящий в состав объекта капитального строительства ЖК «Суворовский».

Место расположения Многоквартирного дома указано в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.5. **Квартира** – \_\_\_\_ комнатная квартира (жилое помещение) с проектным номером \_\_ (\_\_\_\_), расположенная на \_-м этаже Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1.4 Договора, подлежащая передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома:

- общая проектная площадь Квартиры без учета площади лоджий и балконов: \_\_\_\_ кв.м, в т.ч.

- жилая площадь квартиры – \_\_\_\_ кв.м,

- площадь квартиры с учетом площади лоджий и балконов: \_\_\_\_ кв.м.;

- площадь кухни – \_\_\_\_ кв.м. ;

- площадь коридора – \_\_\_\_ кв.м. ;

- площадь ванной – \_\_\_\_ кв.м.;

- площадь санузла – \_\_\_\_ кв.м. ;

- площадь холодных помещений (лоджии и/или балкона) – \_\_\_\_ кв.м.;

После присвоения административного адреса дома номер Квартиры может измениться.

Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в Приложении № 2 «План этажа» и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

1.1.6. **Объект долевого строительства (Объект)** – Квартира, указанная в пункте 1.1.5 Договора, и доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально общей площади Квартиры. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.1.7. **Проектная площадь Квартиры** – площадь Квартиры, определенная в проектной документации Многоквартирного дома.

1.1.8. **Фактическая площадь Квартиры** – площадь Квартиры по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

1.1.9. **Цена договора** – денежная сумма подлежащая оплате Участником Застройщику в рамках строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат при создании Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 3 к Договору, благоустройство территории, прилегающей к Многоквартирному дому, и другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства), оплату услуг Застройщика, в том числе затраты на аренду офиса, рекламные, информационные расходы, услуги связи, банка, заработную плату сотрудникам, налоги, проценты по кредитным и заемным обязательствам, административно-хозяйственные расходы и другие затраты, понесенные Застройщиком при создании Объекта долевого строительства.

## 2. Юридические основания заключения договора

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с действующим законодательством РФ, в т.ч. Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 по тексту – «Закон о долевом строительстве»).

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:

– получил разрешение на строительство от 16.02.2015г. № Ru 23308000-1041-15, выданное Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края.

– оформил право на земельный участок: Договор аренды № 4700005846 от 19 июня 2014 года, заключенный с Администрацией муниципального образования город-герой Новороссийск, Договор о передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 07 июня 2019г., заключенного между «Арендатором» ООО «Кубаньжилстрой» и «Новым Арендатором» ООО «Юг-Инжиниринг».

– разместил (опубликовал) Проектную декларацию в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве, на сайте: <http://suvorovsky-novoros.ru>

### **3. Предмет договора и срок исполнения обязательств Застройщика**

3.1. Застройщик обязуется с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1.4 Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в том числе Квартиру, в соответствии с характеристиками, которые определены в пунктах 1.1.5 Договора и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) застройщика в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ от 29 июля 2017 года "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Исполнение предусмотренных Законом о долевом строительстве обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом права аренды Застройщика на указанный в п.1.1.2 Договора Земельный участок и залогом строящегося на этом земельном участке Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном Законом о долевом строительстве.

3.2. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.3. Предполагаемый срок окончания строительно-монтажных работ – 2 квартал 2021 года.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – 3 квартал 2021 г.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок не позднее «30» июня 2022 года.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади в пределах 5% не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

3.5. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

#### 4. Цена договора, сроки и порядок оплаты

4.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

4.2. Цена Договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением № 4 «График платежей», являющимся неотъемлемой частью Договора, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

**Участник долевого строительства предупрежден и поставлен в известность, что с пунктом 2 статьи 3 и пунктом 3 статьи 4 Закона о долевом строительстве право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют застройщики на основании договора участия в долевом строительстве, который заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.** На основании выше изложенного, оплата цены договора до государственной регистрации указанного договора является нарушением требований Закона о долевом строительстве, в связи, с чем Участник долевого строительства несёт ответственность по ненадлежащей оплате в случае оплаты цены договора до государственной регистрации, а также обязан возместить расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3(трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.3. В случае если отклонение Фактической площади Квартиры от проектной площади, указанной в пункте 1.1.5. настоящего Договора, составит более 5 % Цена договора пересчитывается, пропорционально увеличению или уменьшению площади Квартиры.

В случае установления указанного отклонения, Стороны подпишут дополнительное соглашение к настоящему Договору, отражающее величину Фактической площади Квартиры и скорректированную (в соответствии с абз.1 настоящего пункта Договора) Цену договора, в течение трех рабочих дней со дня установления Фактической площади Квартиры.

Возврат Застройщиком Участнику долевого строительства суммы превышения уплаченных им средств над скорректированной Ценой договора, либо доплата Участником долевого строительства Застройщику суммы превышения скорректированной Цены договора над уплаченными Участником долевого строительства средствами осуществляется в течение трех рабочих дней со дня подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

4.4. В Цену договора не включены следующие расходы, которые Участник обязан оплатить самостоятельно и/или возместить Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика:

4.4.1. расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему и права собственности Участника на Квартиру.

4.4.2. расходы, связанные с государственным кадастровым учетом Квартиры, в том числе расходы по изготовлению (выдаче) документов государственного кадастрового учета, расходы по технической инвентаризации Квартиры, расходы по оформлению

кадастрового паспорта на Квартиру, расходы на оформление любых документов, которые необходимы для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру;

4.4.3. расходы на коммунальные услуги за Квартиру (расходы по оплате за холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение Квартиры и т.д.), а также расходы на техническое содержание и ремонт Квартиры, расходы, связанные с управлением Многоквартирным домом, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в Многоквартирном доме, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство Многоквартирного дома и придомовой территории, иные расходы, которые обязан нести собственник Квартиры.

Участник обязуется нести вышеуказанные расходы с момента приемки Квартиры от Застройщика - подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо подписания Застройщиком в случаях, предусмотренных Договором акта приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке.

4.4.4. расходы, необходимые для исполнения настоящего Договора, если обязанность их нести в соответствии с законодательством РФ для любой из Сторон возникнет после заключения Сторонами договора;

4.4.5. убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника от приемки Квартиры, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы.

## **5. Права и обязанности сторон**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.2. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.

5.1.3. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.2 Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.4. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.1.5. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

5.1.6. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 20 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.1.7. Опубликовать вносимые изменения в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

5.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

5.1.9. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока

передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

5.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.1.11. Заключение договора управления Многоквартирным домом с управляющей организацией по своему выбору не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома сроком на 3 месяца с возможной пролонгацией.

**5.2. Участник долевого строительства обязуется:**

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации указанного Договора.

5.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять Объект долевого строительства, обозначенный в пунктах 1.1.4, 1.1.5 Договора и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства» по Акту приема-передачи.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций в течение 1,5 месяцев произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих личного участия Участника долевого строительства, подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права долевого участия (переуступки), собственности на Объект.

5.2.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением. Застройщик не несет ответственности за перепланировку и/или переустройство Квартиры. Переустройство и перепланировка Квартиры допускается только в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения установлены ст. 29 Жилищного кодекса РФ Участнику долевого строительства известны.

5.2.5. Самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический и (или) кадастровый паспорта на Квартиру.

5.2.6. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства.

5.2.7. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства, и до принятия Объекта долевого строительства путем подписания передаточного Акта, Участник долевого строительства обязуется:

– компенсировать затраты организации, назначенной Застройщиком (Управляющей компании), по содержанию Многоквартирного дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории с момента ввода Объекта в эксплуатацию до передачи Объекта по акту приема-передачи или иному документу о передаче, пропорционально доли в общем имуществе Многоквартирного дома.

5.2.8. Участник долевого строительства с даты приемки Объекта по Акту приема-передачи несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для

этого лицевого счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «управляющая организация»).

В случае отказа Участника долевого строительства от заключения договора на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества и коммунальных услуг, Участник долевого строительства с даты приемки Объекта по передаточному акту обязуется компенсировать Застройщику расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

В целях надлежащего исполнения настоящего условия стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником долевого строительства до регистрации права собственности на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения ему этих расходов Участником долевого строительства. В случае неуплаты вышеуказанных расходов Участник уплачивает Застройщику пению в размере 0,5% от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и управляющей организации для приемки, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества и коммунальных услуг. Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с организацией, предложенной Застройщиком.

5.2.9. В случае изменения реквизитов, указанных в пункте 13 настоящего Договора, письменно заказным письмом с уведомлением уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента таких изменений.

5.3. Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

5.4. Застройщик вправе:

- оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства вправе:

- обратиться в организацию по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.

- обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи либо в случаях предусмотренных действующим законодательством одностороннего акта приема-передачи.

5.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.8. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

5.9. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых

Застройщику для строительства (создания) Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), а также сделок по распоряжению правом собственности на Земельный участок после его приобретения.

5.10. В целях исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.9 настоящего Договора, в срок не позднее 5(пяти) рабочих дней с даты получения уведомления от Застройщика предпринять действия по нотариальному оформлению за свой счет заявления о согласии на совершение Застройщиком действий, указанных в п.5.9 Договора, и передаче указанного заявления Застройщику. В случае просрочки исполнения указанного обязательства Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

## **6. Передача объекта долевого строительства**

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в сроки, установленные пунктами 3.3, 5.2.2 Договора.

6.2. Застройщик обязан направить участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика, не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 3.3 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 6.4 Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в п.13 Договора почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

При изменении адреса Участника долевого строительства последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан его принять в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5 Договора.

Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в Договоре для передачи Объекта долевого строительства.

6.4. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок Застройщик по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного п. 6.3. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо



возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

6.5. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.4. настоящего Договора, участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения срока, предназначенного для подписания Передаточного акта и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

6.6. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям Договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

## **7. Гарантии качества**

7.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

## **8. Уступка прав требований по договору**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика. Договор уступки прав (цессии) участия в долевом строительстве вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. При этом стороны обязаны предоставить Застройщику экземпляр договора уступки прав (цессии) участия в долевом строительстве с отметкой о его регистрации. Расходы по государственной регистрации договора уступки прав (цессии) участия в долевом строительстве несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

9.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения установленного в пункте 5.2.2 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.4. В случае расторжения договора Участником долевого строительства по его инициативе (пункт 11.5 настоящего договора) либо в случае нарушения графика платежей Участником (п.11.2-11.4 настоящего договора), повлекшего за собой расторжение договора Застройщиком, Участник обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10 % от цены договора указанной в п.п. 4.1 п. 4 настоящего договора, а Застройщик вправе удержать с Участника долевого строительства указанные штрафные санкции. При этом возврат Участнику долевого строительства уплаченных денежных средств осуществляется за вычетом штрафных санкций, в течение 30 рабочих дней, со дня регистрации Соглашения о расторжении договора.

## **10. Обстоятельства освобождающие от ответственности**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение

оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

10.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

## **11. Изменение и расторжение договора**

11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. В случае если в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 4 к Договору) уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.3. В случае если в соответствии с Графиком платежей (приложение № 4 к Договору) уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение 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, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 11.2, 11.3 Договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства 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 Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика 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.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 11.2, 11.3 Договора, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

11.5. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления Застройщику не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения. По факту расторжения Договора стороны подписывают соглашение о расторжении и в случаях и порядке предусмотренных настоящим договором, а также в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 12. Заключительные положения

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. По согласованию Сторон в случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны в соответствии со ст.ст. 28, 30, 32 ГПК РФ, передают спор в Геленджикский городской суд Краснодарского края по месту нахождения Застройщика (в случае если Участником долевого строительства является индивидуальный предприниматель без образования юридического лица или юридическое лицо в соответствии со ст.ст. 34, 35, 38 ГПК РФ, Стороны передают спор в Арбитражный суд Краснодарского края).

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора.

12.5. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.

12.6. Участник долевого строительства совместно с другими лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном доме, обязан избрать способ управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном нормами Жилищного кодекса РФ.

12.7. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением Объекта, являющегося предметом настоящего договора, назначения обособленных нежилых помещений.

12.8. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.9. Договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 «Схема планировочной организации земельного участка»;
- Приложение № 2 – «План этажа»;
- Приложение № 3 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 4 – «График платежей»

### 13. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Застройщик

ООО «Юг-Инжиниринг»

Адрес (место нахождения): 353465,  
Краснодарский край, город Геленджик,  
улица Туристическая № 6, корпус № 1,  
ОГРН: 1112304001028

ИНН/КПП 2304059867/230401001

Реквизиты для перечисления денежных средств:

ПАО «Сбербанк», доп. офис № 8619/0411,  
ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893,  
КПП 773601001, р/с 40702810730000028608,  
БИК 040349602, к/с 30101810100000000602.

Назначение Платежа:

Оплата по Договору участия в долевом  
строительстве № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

Генеральный директор:

\_\_\_\_\_ / Буршина С.А. /

Участник долевого строительства

Гражданка РФ

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

---

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

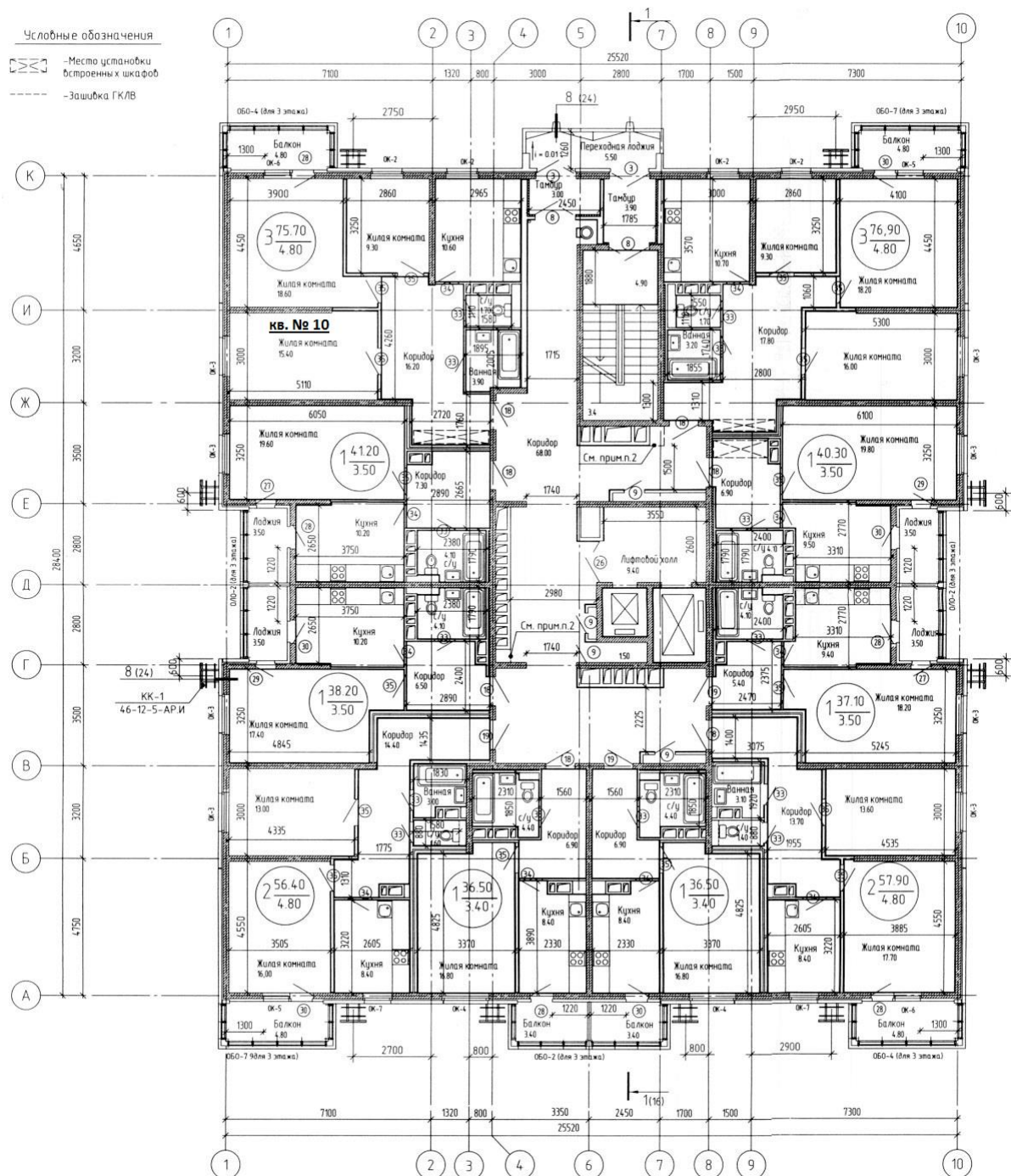
---



**Приложение № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года, № \_\_\_\_\_

**План этажа**

\_\_-х комнатная квартира (жилое помещение) с проектным номером \_\_, расположенная на \_\_-м этаже в многоквартирном доме № \_\_.



Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

**Приложение № 3**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года, № \_\_\_\_\_

**Техническое описание Объекта долевого строительства (квартиры)**

Объект: «Жилой дом № 5 со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный на территории квартала в границах улиц: Суворовская, Куникова, пр-т Ленина, Снайпера Рубахо, в муниципальном образовании г. Новороссийск»

**1. Инженерное обеспечение**

<b>Электроснабжение</b>	<p>В общих коридорах смонтированы поэтажные щиты с установкой вводных автоматических выключателей и поквартирных счетчиков расхода электроэнергии.</p> <p>В квартиру выполнен ввод, смонтирован временный квартирный щиток (открытой установки) с одним автоматическим выключателем; в прихожей квартиры смонтированы: один выключатель, одна розетка, один патрон настенный.</p> <p>Разводка проводов и кабелей по квартире не выполняется.</p>
<b>ХГВС</b>	<p>Холодное водоснабжение: в квартиру выполнен ввод холодной воды; внутри квартиры на отводе от стояка трубопровода смонтирована запорная арматура и водомер. Для обеспечения первичного пожаротушения, после водомера смонтирован трубопровод L до 0,5 м с запорным вентиляем.</p> <p>Горячее водоснабжение: в квартиру выполнен ввод горячей воды; внутри квартиры на отводе от стояка трубопровода смонтирована запорная арматура и водомер. Для возможности монтажа полотенцесушителя на стояке ГВС выполнены отводы с запорными вентилями и заглушками.</p> <p>Разводка трубопроводов по квартире не выполняется.</p>
<b>Канализация</b>	<p>В квартиру выполнен ввод бытовой канализации (стояк) из полипропиленовых канализационных труб диаметром 100 мм с заглушкой.</p>
<b>Отопление</b>	<p>Отопление квартиры централизованное от системы отопления дома с верхней разводкой.</p> <p>Трубопроводы отопления – из стальных водогазопроводных труб.</p> <p>Стальные конвекторы установлены по проекту.</p>
<b>Вентиляция</b>	<p>Выполнены шахты естественной вентиляции по проекту.</p>
<b>Телефонизация и интернет</b>	<p>Прокладка абонентской сети от распределительной телефонной (интернет) коробки в подъезде до квартиры не выполняется</p>
<b>Эфирное радиовещание</b>	<p>Не выполняется</p>
<b>Система домофонной связи</b>	<p>Не выполняется</p>
<b>Кондиционирование</b>	<p>На фасаде смонтированы кронштейны для установки наружных блоков кондиционеров, выполнен конденсатоотвод из ПВХ труб.</p> <p>Отверстие в наружной стене для прокладки трассы кондиционера не выполняется.</p>



## 2. Строительные работы

<b>Стены</b>	Наружные стены – монолитные, облицованные кирпичом.  Внутренние стены межквартирные и с общим коридором двойные – керамзитобетонный блок, толщиной 90 мм в два слоя с зазором 50 мм, заполненный теплозвукоизоляционным материалом.  Внутренние поверхности стен квартиры оштукатурены по сетке.
<b>Перекрытия и потолки</b>	Перекрытия монолитные железобетонные плоские.  Потолки бетонные, с удаленными наплывами и неровностями.  Потолки выполнены без штукатурки и отделки.
<b>Перегородки</b>	Межкомнатные одинарные – из керамзитовых блоков толщиной 90 мм, оштукатуренные по сетке.  Межквартирные двойные – из керамзитовых блоков толщиной 90 мм в два слоя с зазором 50 мм, заполненный теплозвукоизоляционным материалом,  Межкомнатные и межквартирные перегородки оштукатурены по сетке.
<b>Полы</b>	Бетонная плита с удаленными наплывами и неровностями.  Стяжки и чистовые покрытия в квартире не выполняются.
<b>Двери</b>	В квартире установлена входная дверь металлическая (производства Китай) с замком.  Межкомнатные двери не устанавливаются.
<b>Окна и балконные двери</b>	Заполнение оконных, дверных (балконных) проемов – ПВХ профиль с однокамерным стеклопакетом.  Открывание согласно проекта.  Оконные и балконные блоки укомплектованы фурнитурой полностью.  Остекление лоджий из ПВХ профиля с одинарным остеклением.  Внутренние откосы оконных и балконных проемов оштукатурены.
<b>Балконы и лоджии</b>	Бетонная плита с удаленными наплывами и неровностями.  Ограждения по проекту кирпичные или металлические без экрана.

### Примечания:

1. На все виды работ и смонтированные системы составляется соответствующая исполнительная документация, передаваемая Службе эксплуатации;
2. Запрещены любые работы, приводящие к изменению вида существующих фасадов.

---

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

---

**Приложение № 4**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года, № \_\_\_\_\_

**График платежей**

Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и должна быть выплачена Участником долевого строительства в срок до \_\_ \_\_\_\_ 2019г., после получения зарегистрированного договора, но не ранее даты государственной регистрации указанного договора (см. п.4.2 Договора).

№	Сумма к оплате в рублях	Срок внесения
1	_____	В срок до __ ____ 2019 года, после получения зарегистрированного договора.

---

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

---