

ДОГОВОР № ___/14
участия в долевом строительстве

г. Анапа

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЮСК «Каскад», зарегистрированное в государственном реестре юридических лиц «17» августа 2018 г. за основным государственным регистрационным номером 1182375070239, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Атмачьян Врежа Врежевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, СНИЛС _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1. Объект капитального строительства - **«Многоквартирный жилой дом Литер 14»**, входящий в состав имущественного комплекса: **«Многоквартирный жилой комплекс по адресу: г. Анапа, ул. Ленина, д. 202»** (далее Многоквартирный дом).

1.2. Многоквартирный дом – многоквартирный семи секционный 5-ти этажный (в т.ч. подземный этаж) жилой дом, на 225 квартир, общей площадью 14274,83 кв.м., строительство которого ведет Застройщик по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, 202, на земельном участке площадью 12688 кв.м., с кадастровым номером 23:37:1006000:6153.

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки).

Материал перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности дома – В.

Сейсмостойкость - 8 баллов.

1.3. Земельный участок, площадью 12688 кв.м., категория - земли населенных пунктов, разрешенное использование – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, кадастровый номер: 23:37:1006000:6153, расположенный по адресу: Краснодарский край г. Анапа, ул. Ленина, 202, на котором ведется строительство Многоквартирного дома, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании: Договор купли-продажи земельных участков от 27.08.2018 года, о чем 10.09.2018 года в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 23:37:1006000:6153-23/026/2018-9.

1.4. Квартира – объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.5. Объект долевого строительства - жилое помещение, указанное в п. 3.2 настоящего Договора, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участников долевого строительства. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана

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

1.6. В соответствии с Жилищным кодексом РФ под общим имуществом в многоквартирном доме понимается в том числе земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1.7. Общая площадь объекта долевого строительства - сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ).

1.8. Проектная площадь объекта долевого строительства - площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома, включая площади балкона и лоджии.

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

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), другими нормативными правовыми актами.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участникам долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство 23-301000-11-2019 от 12.02.2019 г., выданным Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа;

- документы, подтверждающие право собственности Застройщика на земельный участок – выписка из Единого государственного реестра недвижимости, запись о регистрации № 23:37:1006000:6153-23/026/2018-9;

- заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального Закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № ____ от _____ года.

2.2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте www.kaskad23.ru. Дата публикации _____.

2.2.4. Застройщик выполнил обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии со статьей 10 Федерального закона ФЗ-218 от 29.07.2017 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».

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства – квартира, условный номер: ХХХ, назначение: жилое помещение, этаж расположения: ХХХ, номер подъезда (секции): Х, проектная площадь (включая площадь балконов, лоджий): ХХ,Х кв.м.

Основные характеристики объекта долевого строительства:

- количество комнат: Х;
- условный номер комнаты: Х, проектной площадью: ХХ кв.м,
- помещения вспомогательного использования: кухня, проектной площадью: ХХ кв.м; прихожая, проектной площадью: Х,Х кв.м, санузел, проектной площадью: Х,Х кв.м, лоджия, проектной площадью: Х,Х кв.м.

3.3. Расположение объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта (Приложение №1), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Технические характеристики и степень готовности объекта долевого строительства установлены в Приложении 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.5. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.6. Указанный в п.1.2 настоящего Договора адрес Объекта капитального строительства является строительным адресом. По окончании строительства Объекту будет присвоен почтовый адрес.

3.7. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на объект долевого строительства оформляется силами Участника долевого строительства.

3.8. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и после подписания Сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет: _____ рублей 00 копеек, из расчета _____ рублей 00 копеек за один квадратный метр Проектной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства переводит денежные средства (долевой взнос) на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- первый взнос в размере _____ в течение **пяти рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего договора;

- второй взнос в размере _____ в срок не позднее _____ года.

4.3. Цена настоящего Договора является твердой и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора.

4.4. В случае неполной оплаты в срок, предусмотренный п. 4.2 Договора, стоимость выкупленных кв.м. общей площади объекта долевого строительства остается до окончания строительства неизменной, а стоимость не выкупленных кв.м. может изменяться в связи с обстоятельствами, влекущими к удорожанию строительства жилья.

4.5. Вознаграждение Застройщика на выполнение им функций, предусмотренных настоящим Договором, составляет 5 % от стоимости Объекта долевого строительства, и включено в цену настоящего Договора.

4.6. Кроме того, Застройщик имеет право на получение дополнительного вознаграждения, которое включено в цену договора и определяется в виде разницы между суммой денежных средств, уплаченной Участником долевого строительства, и суммой фактических затрат Застройщика, непосредственно связанных со строительством Объекта долевого строительства, а также с целевым использованием денежных средств, установленным 214-ФЗ.

4.7. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

4.8. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

4.9. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

4.10. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.11. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – 01.12.2021 года.

5.2. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства – не позднее 30.12.2021 года.

5.3. В соответствии с ч. 1 ст. 6 Закона 214-ФЗ срок, указанный в п.5.2 настоящего Договора, является единым для всех участников долевого строительства, которым

застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома.

5.4. В соответствии с ч. 3 ст. 8 Закона 214-ФЗ Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.5. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участниками долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами акту приема-передачи. В акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

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

6.3. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участников долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. 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. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 30 календарных дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. 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.

6.6. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.4 настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.5 настоящего договора) застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

6.7. В случае уклонения участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. Обеспечить строительство Многоквартирного дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству прилегающей к нему территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

7.2. Передать Участнику долевого строительства по настоящему Договору объект долевого строительства, указанный в п.3.2 настоящего Договора при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора и подписания акта приема-передачи объект долевого строительства.

7.3. Застройщик гарантирует, что права на объект долевого строительства, указанный в п.3.2, на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

7.4. Известить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном главой 6 настоящего договора.

7.6. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Участник долевого строительства обязан Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства обязан подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, Участник долевого строительства предоставляет документы, необходимые для регистрации настоящего

Договора (доверенность, согласие супруга, брачный договор, свидетельство о заключении брака и др.).

8.4. Передать совместно с представителем Застройщика настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения Объекта недвижимости.

8.5. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

8.6. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.7. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.8. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае он несёт самостоятельную ответственность за негативные последствия, связанные с этим.

8.9. Участник после передачи Объекта Застройщиком заключить с Управляющей организацией договор на оказание услуг и проведение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и на оплату коммунальных услуг.

8.10. После принятия Объекта по передаточному акту Участник самостоятельно несет расходы по перечислению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

9. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

9.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

9.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

9.3. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 9.1 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором

использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, 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.

9.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

9.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участника долевого строительства об этих недостатках. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.

9.6. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома в целом.

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

10.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

10.3.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 9.3 настоящего договора;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.3.2. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.4. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.5. В случае, если в соответствии с договором 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 статьей 9 Закона 214-ФЗ.

10.6. В случае, если в соответствии с договором 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 статьей 9 Закона 214-ФЗ.

10.7. 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.

10.8. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта капитального строительства, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в Разделе 1 настоящего Договора, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства (далее - Предмет залога). В Предмет

залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект капитального строительства здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта капитального строительства принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

11.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом капитального строительства и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

11.3. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

11.4. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

11.5. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект капитального строительства строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта капитального строительства (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта капитального строительства внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

11.6. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

11.7. Участник не возражает против раздела земельного участка с кадастровым номером 23:37:1006000:6153, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельных участков от 27.08.2018 года, что подтверждается записью о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 23:37:1006000:6153-23/026/2018-9 от 10.09.2018 года, в результате, которого земельный участок, предназначенный под строительство указанного Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, 202, будет выделен в самостоятельный участок с присвоением отдельного кадастрового номера.

11.8. Участник не возражает против замены предмета залога, в результате которой заложенным (обремененным) будет вновь образованный земельный участок, отведенный под строительство указанного Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, 202.

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

11.10. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Участник дает согласие на обработку и использование персональных данных Участника, а также передачу в последующем в управляющую компанию.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

12.2. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 10.3.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 10.3.2 настоящего договора, в течение десяти 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 одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

12.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 10.5-10.6 настоящего 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. 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.

12.4. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 10.5-10.6 настоящего 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.

12.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

12.6. 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.

12.7. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора.

12.8. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта капитального строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

12.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.10. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

"Форс-мажор" означает:

- любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

Сообщение о наступлении форс-мажорных обстоятельств должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие форс-мажорных обстоятельств.

12.11. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 6 (шести) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

12.12. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник несет ответственность за соблюдение действующих правил по безопасной эксплуатации внутридомовых (внутриквартирных) электроустановок, водоснабжающего оборудования, а также несет ответственность за соблюдение технических норм и правил эксплуатации жилого фонда.

12.13. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания акта приема-передачи застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по договору.

12.14. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

13. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Уступка Участником прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику Цены настоящего договора.

13.2. О государственной регистрации перехода прав по настоящему договору Участник в 10 (десяти) дневный срок со дня регистрации договора уступки права обязан в письменной форме уведомить Застройщика.

13.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации.

13.4. Уступка Участником прав требования по настоящему договору иному лицу допускается только при условии письменного согласия Застройщика, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Застройщику Участником.

13.5. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи.

13.6. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке, процентов за пользование чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение объекта, указанного в п.3.2. настоящего договора, и иным штрафным санкциям допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закон №214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, при подписании настоящего Договора стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования по неустойке, процентов за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение объекта, , и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

13.7. В случае совершения Участником уступки права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору без согласия Застройщика, Участник оплачивает Застройщику штраф в размере тридцать процентов от цены договора.

14. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

14.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения объекта долевого строительства.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

15.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга.

15.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам Участника долевого строительства.

15.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства.

15.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – План;
- Приложение № 2 – Технические характеристики объекта долевого строительства.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «СЗ ЮСК «Каскад»
353440, РФ, Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Лермонтова, д.118
ИНН 2301097670, КПП 231001001
Р/с 40702810203250000280
Краснодарский РФ АО «Россельхозбанк» г.
Краснодар
БИК 040349536
к/с 30101810700000000536

Директор

В.В. Атмачьян

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ___/14 от "201_ года

ПЛАН

Квартира, условный номер: __, назначение: жилое помещение, этаж расположения: ____, номер подъезда (секции): __, проектная площадь (включая площадь балконов, лоджий): ____ кв.м. расположенная в «Многоквартирном жилом доме Литер 14», по адресу: г. Анапа, ул. Ленина, д. 202».

ПРИМЕЧАНИЕ: Кухонная мебель, кухонные плиты, стиральные машины, сантехнические приборы, межкомнатные двери не устанавливаются.

На прилагаемом плане указанная квартира выделена цветом в целях определения ее расположения на этаже.

1. Технические характеристики объекта долевого строительства.

<i>Технические характеристики Многоквартирного дома</i>	
Конструктив	Материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки). Материал перекрытий – монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности дома – В. Сейсмостойкость - 8 баллов. Наружные ограждающие конструкции - керамзитобетонные блоки с наружной системой утепления фасадов и облицовочного керамического кирпича. Межквартирные перегородки - блок керамзитобетонный. Межкомнатные перегородки - блок керамзитобетонный.
<i>Технические характеристики квартиры</i>	
Этаж	
Секция	
Проектная площадь, включая площадь балконов и лоджий	
Количество жилых комнат	
Лоджия/балкон	Остекленная, установлены балконные двери
Внутриквартирная отделка	Гипсовая штукатурка, кроме откосов дверных проемов
Потолки	Монолит, без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки). Высота потолков – 2,70 м
Полы	Выравнивающая цементно-песчаная стяжка
Окна	Металлопластиковые (в соответствии с проектом)
Входная дверь	Металлическая, строительная (временная)
Внутриквартирные дверные проемы	В соответствии с проектом без установки дверных блоков
Канализация	Центральная Ввод труб в жилое помещение Монтаж стояков с отводом
Водоснабжение	Центральное Ввод труб в жилое помещение с установкой приборов учета холодной и горячей воды Монтаж стояков с заглушкой
Электроснабжение	С применением понижающего тарифа Ввод питающего кабеля с установкой электросчетчика с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите, внутриквартирная

	электропроводка выполнена по проекту
Отопление	Центральное Выполнена разводка по квартире с установкой радиаторов с терморегуляторами и прибора учета тепла (теплосчетчика)
Вентиляция	Естественная система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов
Газоснабжение	Не предусмотрено
Внутриквартирные двери	Не устанавливаются
Санитарные узлы	Полы - цементно-песчаная стяжка Стены – цементная штукатурка

2. Электрооборудование, электрическая печь, внутриквартирная разводка водопроводной и канализационной сетей, сантехническое оборудование, межкомнатные двери устанавливаются Участником долевого строительства самостоятельно. Отделка стен теплозвукоизоляционными материалами, гидроизоляция санузлов и отделочные работы производятся Участником долевого строительства самостоятельно.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ В.В. Атмачьян
