

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве

г. Краснодар

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "АлМакс-Строй" (ООО "АлМакс-Строй"), ОГРН 1122311007785, ИНН 2311146937, КПП 231101001, дата государственной регистрации: 16 июля 2012 г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица 23 №008500168, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы Российской Федерации № 4 по г. Краснодару именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Агеева Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол – _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____, ул. _____, д. _____, корп. _____, кв. _____, именуем _____ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю (Управление Росреестра по Краснодарскому краю) и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

1.3.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 23306000-4882-р-2017 от 13 июня 2017 г., выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар. Заключение от 13.12.2017г. №69-19152/17-04 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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», выданное Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

1.3.2. Правоустанавливающие документы на земельный участок: Договор купли-продажи земельных участков № б/н от 20 апреля 2017 года, запись о регистрации права собственности № 23:43:0302021:262-23/001/2017-6 от 22 апреля 2017 года, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную регистрацию права собственности выданной 22 апреля 2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: _____.

1.3.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.3. настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить объект(ы) капитального строительства «Многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенным ДДУ на 40 мест и административно-

выставочный центр со встроенной парковкой по ул. Садовая, 159 в г. Краснодаре», _____ этап строительства: литер __ (1-секционный жилой дом) на земельном участке площадью 15834 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0302021:262, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Садовая, 159 и после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать «объект долевого строительства», расположенный в многоквартирном жилом доме (далее - «Объект») Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в предусмотренный настоящим договором срок обусловленную цену и принять в установленном порядке объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод объекта (дома) в эксплуатацию.

2.2. Застройщик осуществляет строительство указанного объекта капитального строительства на основании Разрешения на строительство № RU 23306000-4882-р-2017 от 13 июня 2017 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельных участков № б/н от 20 апреля 2017 года, запись о регистрации права собственности № 23:43:0302021:262-23/001/2017-6 от 22 апреля 2017 года, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную регистрацию права собственности выданной 22 апреля 2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

2.3. Срок окончания строительства: предполагаемый срок окончания строительства и получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию – _____ года.

2.4. Срок передачи объекта Участнику долевого строительства осуществляется в течение трех месяцев с даты ввода дома в эксплуатацию. Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства объект в более ранний срок.

2.5. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение — Квартира:

город Краснодар, улица	Садовая, 159
Литер	
Проектный номер Квартиры	
назначение объекта долевого строительства	жилое
этаж	
Общая проектная площадь Квартиры без учета площади холодных помещений (кв.м.)	м ²
Общая проектная площадь Квартиры с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий.	м ²
Количество жилых комнат	
Площадь жилых комнат	м ²
количество помещений вспомогательного назначения	
площадь помещений вспомогательного назначения	м ²
площадь лоджии с понижающим коэффициентом (0,5)	м ²

Основные характеристики многоквартирного жилого Дома:

вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный жилой дом (Литер-__)
назначение	жилое
этажность	
общая площадь многоквартирного жилого дома	

материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, газобетонные блоки)
материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
класс энергоэффективности	В
сейсмостойкость	7 баллов

План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью.

Технические характеристики элементов внутренней отделки и комплектации Объекта долевого строительства:

- монолитные несущие стены и перекрытия в квартирах отвечают требованиям СНиП
- установка входной металлической двери
- установка окон и дверей на лоджии из ПВХ с устройством откосов, с подоконниками
- остекление лоджий
- оштукатуривание каменных и ж/б монолитных стен жилого помещения, за исключением помещений лоджий
- ж/б потолки (плита перекрытия) без штукатурки
- гидроизоляция полов санузлов
- устройство стяжки полов
- монтаж системы отопления с установкой теплосчетчиков
- монтаж системы вентиляции
- монтаж системы водоснабжения с установкой счетчиков: стояки холодного и горячего водоснабжения с врезанными патрубками и запорной арматурой без внутриквартирной разводки
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения (без внутриквартирной разводки)
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к квартирному электрощиту, установка счетчика
- устройство трубной разводки в теле бетона от места установки квартирного электрощита к потолочным светильникам и выключателям освещения, (в соответствии с планировочными решениями по утвержденному проекту)
- в прихожих жилых квартир устанавливаются пожарные извещатели
- устройство телефонного ввода, интернет кабеля, телевизионного ввода в квартиру от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире.

2.6. Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями - общая полезная площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, балконов, террас с понижающим коэффициентом - 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас, рассчитанная по проектной документации. Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при его подписании.

2.7. Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями - общая полезная площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, балконов, террас с понижающим коэффициентом - 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас, рассчитанная по данным технической инвентаризации с изготовлением технических паспортов (по данным обмеров указанных в техническом паспорте), выполненных специализированной организацией технической инвентаризации на которую в силу законодательства Российской Федерации возложено осуществление технической инвентаризации жилищного фонда, а также изготовление технических паспортов объектов жилищного фонда.

Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при подписании Акта приема-передачи.

2.8. Окончательная площадь и номер Объекта долевого строительства определится после получения разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию по данным предоставленным организацией по технической инвентаризации (по данным обмеров, указанным в техническом паспорте) и будет указана в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

После присвоения административного адреса, номер и адрес Объекта капитального строительства могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и входит в состав указанного Объекта капитального строительства.

2.9. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация опубликована Застройщиком на сайте: _____.

2.10. При заключении настоящего договора, Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора свидетельства, разрешения на строительство 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.

2.11. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.12. Стороны подтверждают, что до подписания договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в настоящем договоре.

2.13. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к нему, Стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая сбор, подготовку и оформление необходимых документов, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства и осуществляется им самостоятельно.

Оформление, подготовка и сбор документов, предоставление которой согласно законодательству РФ является обязанностью Застройщика осуществляется за счет и силами Застройщика.

2.14. Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

2.15. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов, с даты государственной регистрации договора, земельный участок и создаваемый Объект капитального строительства будет считаться находящимся в залоге у Участника долевого строительства (Залогодержатель).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (п. 3.4 Договора) и денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика

по организации строительства (создания) Объекта долевого строительства (п. 3.5 Договора). Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями, с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.2. настоящего Договора. Окончательная цена договора рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями, с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.2. договора. Порядок взаиморасчетов между Сторонами после расчета Окончательной цены договора устанавливается п. 3.6. настоящего Договора.

3.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет _____, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте является фиксированной и изменению не подлежит.

Общая Цена договора составляет _____, НДС не облагается.

Оплата Цены договора производится в следующем порядке:

- сумма в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек оплачивается в течение 5 (пяти) рабочих (банковских) дней после регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Участник долевого строительства вправе производить оплату цены договора частями и досрочно.

3.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет (в кассу) Застройщика либо иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

3.4. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства подлежат использованию Застройщиком только в целях, предусмотренных ст. 18. ФЗ № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.5. Оплата услуг Застройщика (вознаграждение) включена в Цену договора. В случае, если по окончании строительства Объекта капитального строительства в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.6. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями относительно Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями.

Размер допустимого изменения Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями по настоящему Договору составляет не более пяти процентов.

Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

В связи с изложенным Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

3.6.1. Если согласно технического паспорта Объекта капитального строительства Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями, с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий, окажется больше Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями, с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий, то Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить разницу площадей по цене одного квадратного метра, утвержденного п. 3.2 настоящего Договора.

3.6.2. Если согласно технического паспорта Объекта капитального строительства Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями, с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий, окажется меньше Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями, с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий, оговоренной в настоящем договоре, то Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления от Участника долевого строительства произвести возврат денежных средств за разницу площадей по цене одного квадратного метра утвержденного п. 3.2 настоящего Договора.

3.7. Взаиморасчеты Сторон в связи с уточнением Окончательной цены договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

3.8. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с п. 3.6.1. и п. 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора. Изменение цены договора на основании п. 3.6.1. и п. 3.6.2. настоящего договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

3.9. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в безналичной форме в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано следующее назначение платежа: «Оплата за жилое помещение условный номер ___ по договору участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20__ г., НДС не предусмотрен».

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. В предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства.

4.1.2. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на завершенный строительством Объект долевого строительства в установленном законом порядке.

4.1.3. При условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Окончательной цены договора, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, оборудования Объекта капитального строительства, а также назначения обособленных нежилых помещений. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях производится путем внесения советующих изменений в проектную декларацию на Объект капитального строительства и опубликованную в соответствии с действующим законодательством.

4.2.2. Застройщик вправе на выполнение межевых работ (в том числе на действия по разделу, выделу, присоединению, перераспределению) в отношении земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Своевременно уплатить в полном объеме Цену договора.

4.3.2. Принять Объект долевого строительства на условиях, предусмотренных ч. 6 настоящего договора.

4.3.3. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе: своевременно производить оплату за содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные услуги. Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией и открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации. Обязанность по уплате предусмотренных законом и договором на эксплуатацию и коммунальные услуги платежей возникает у Участника долевого

строительства с момента подписания Акта приема-передачи, а при необоснованном уклонении от его подписания с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объекта капитального строительства и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Объекта капитального строительства. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

4.3.4. В течение 1 (одного) месяца с даты подписания Акта приема-передачи, самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства.

4.3.5. Не производить перепланировку фасада Объекта капитального строительства, внутренних помещений Объекта долевого строительства, мест общего пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, замены конструкций и назначения помещений, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

4.4. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого участия.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого участия.

4.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на выполнение межевых работ (в том числе на действия по разделу, выделу, присоединению, перераспределению) в отношении земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства.

4.7. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу инженерных сетей, обслуживающих Объект капитального строительства входящих в состав общего имущества Объекта капитального строительства, путем заключения договора купли-продажи/аренды за цену по своему усмотрению и/или непосредственной передачи на баланс специализированных предприятий города Краснодара, для их дальнейшей эксплуатации и обслуживания.

4.8. В случае изменения регистрации или фактического нахождения Участника долевого строительства, или правопреемника, Участник долевого строительства или правопреемник обязан в течении 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации или фактического нахождения.

4.9. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; пол, возраст; дата и место рождения; гражданство; паспортные данные/данные документа, удостоверяющего личность; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; номера контактных телефонов и адресов электронной почты; семейное положение, сведения о составе семьи; иные персональные данные.

Застройщик вправе производить обработку указанных персональных данных в целях исполнения настоящего договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч. на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Участник долевого

строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, исчисляемый с даты письменного обращения Участника долевого строительства.

5.3. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, полученное Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого участия в Объекте капитального строительства.

5.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, переустройства, перепланировки, произведенных Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

6.2. Застройщик обязуется при условии выполнения денежных обязательств Участником долевого строительства, после ввода объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок не позднее _____ 20__ года.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения направленного по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении 7 (семи) календарных дней когда Застройщик получил подтверждение от оператора почтовой связи о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства (заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) либо сообщение о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства вручено Участнику долевого строительства лично либо доверенному лицу под расписку, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.3 настоящего договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по содержанию Объекта капитального строительства и оплате коммунальных платежей за Объект долевого строительства соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

6.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. С момента передачи Объекта долевого строительства обязанность охраны, риск случайной гибели или повреждения, переходят от Застройщика к Участнику долевого строительства.

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

6.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте капитального строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

6.7. В случае, если строительство (создание) Объекта капитального строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее 10 (десяти) дней с момента его получения. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением. В случае неполучения Застройщиком в указанные сроки ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в договоре, предложение считается согласованным со стороны Участника долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

6.8. Нежилые помещения (за исключением машинных отделений лифтов, лифтовых шахт, венткамер, электрощитовых, водонасосных, общих лестничных клеток, общих коридоров, лифтовых холлов) не входят в состав общего имущества Объекта капитального строительства, в связи с чем право долевой собственности на данное имущество у Участника долевого строительства на основании настоящего договора не возникает.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным Законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора только в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта более чем на 2 (два) месяца.

7.3. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке только в случае превышения размера допустимого изменения Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от Проектной общей площади жилого помещения с холодными установленного в п. 3.6. настоящего Договора.

7.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по вышеуказанным основаниям, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, предусмотренном Федеральным

Законом Российской Федерации 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». Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств и/или части на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Участнику долевого строительства.

Если в течение установленного Законом срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им 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, зачисляет денежные средства и проценты за пользование чужими денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

В этом случае Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником долевого строительства возмещения указанных расходов Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к Участнику долевого строительства неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства.

7.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства более чем 2 (два) месяца. При отказе от исполнения договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу (оказанную услугу).

7.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Окончательной цены договора за каждый день просрочки.

7.7. За просрочку необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от оплаты Цены договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере, предусмотренном Федеральным Законом Российской Федерации 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».

7.8. В части, неговорённой в настоящей статье, Стороны несут ответственность по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.9. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

7.10. За нарушение срока, указанного в п.8.1. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (десять тысяч) руб.

7.11. За нарушение установленного законодательством РФ порядка по перепланировке, переустройству и техническому переоборудованию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.12. За изменение фасада Объекта капитального строительства путем устройства кондиционеров, спутниковых, телевизионных антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) руб. за каждый случай нарушения.

Оплата штрафа не освобождает Участника долевого строительства от обязанности привести фасад Объекта капитального строительства в первоначальное состояние.

В случае невыполнения Участником долевого строительства обязанности по приведению фасада в первоначальное состояние, Застройщик вправе самостоятельно произвести демонтаж любых наружных устройств, установленных Участником долевого строительства, с последующим возложением затрат на Участника долевого строительства.

Условия настоящего пункта договора действуют в течение 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора, оплаты им Цены договора и получения письменного согласия Застройщика на уступку, до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи с обязательным предоставлением Застройщику подлинного экземпляра договора уступки прав требований в течение 5 (пяти) рабочих дней после его государственной регистрации, копии паспорта нового Участника долевого строительства и номера телефона.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены договора Застройщику, 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 и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства (Правопреемник).

9. ОГРАНИЧЕНИЕ ЗАЛОГА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Стороны Настоящего договора достигли соглашения, по которому залог прав требований, принадлежащих Участнику долевого строительства, по настоящему договору возможен только с предварительного письменного согласия Застройщика.

9.2. В случае если расчет по настоящему договору производится между сторонами за счет кредитных средств Банка, средств военной ипотеки, средств материнского капитала, условия п. 9.1. настоящего Договора, не применяются.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов, органов местного самоуправления, решения судов).

10.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть договор, возвратив полученное по договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

10.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

10.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы 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 форс-мажор.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества, указанный в п.2.1. настоящего договора, и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада дома) с логотипом-символом Застройщика.

11.2. При осуществлении ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных и муниципальных органах.

11.3. Участник долевого строительства вправе производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Объекта долевого строительства только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

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

11.5. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта капитального строительства, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

11.6. Участник долевого строительства обязуется не допускать изменение фасада Объекта капитального строительства путем устройства кондиционеров, спутниковых, телевизионных антенн в неустановленных для этого местах, а также изменение остекления оконных проемов/лоджий (балконов) с отступлениями от проектных решений.

11.7. Монтаж наружных блоков сплит-систем, сушилок для белья на фасаде Объекта капитального строительства производить только согласно плана расположения сплит-систем, который будет предоставлен Участнику долевого строительства при подписании Акта приема-передачи или организацией по обслуживанию Объекта капитального строительства управляющей компанией.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

12.2. Об изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) календарных дней известить друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства о наступивших изменениях с момента размещения сведений в сети Интернет на сайте по адресу:

Участник, в целях уведомления Застройщика о наступивших изменениях, обязан направить в его адрес сообщение (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручить его Застройщику лично). Участник самостоятельно в полном объеме несет риск нарушения порядка уведомления, предусмотренного настоящим пунктом.

Риск не получения корреспонденции при изменении почтовых реквизитов, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Участник долевого строительства.

12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 15 (пятнадцати) дней со дня ее получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика (договорная подсудность).

12.4. Участник долевого строительства при заключении настоящего договора дает согласие на получение от Застройщика СМС-сообщений и подтверждает, что номер телефона, указанный в реквизитах настоящего договора, зарегистрирован на Участника долевого строительства и может использоваться для связи и СМС-сообщений.

Виды СМС-сообщений, направляемых Застройщиком:

1. СМС-сообщения, направленные на сообщение об оплате по настоящему договору. Такие сообщения могут быть направлены как до даты очередного платежа в качестве напоминания о необходимости его оплаты, так и после даты очередного платежа, если он не был вовремя оплачен.

2. СМС-сообщения информационного характера.

3. СМС-сообщения рекламного характера, направляемые Застройщиком в целях информирования Участника долевого строительства о его новых услугах, акциях, мероприятиях и т.п.

Могут встречаться и иные виды сообщений.

Указанные СМС-сообщения могут направляться только в определенное время: с 8-00 до 22-00 в рабочие дни и с 9-00 до 20-00 в выходные и нерабочие праздничные дни по местному времени Застройщика.

Телефон Участника долевого строительства - _____

Дополнительный контактный телефон _____

12.5. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.6. Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1 - План и расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта капитального строительства, его назначении, проектной общей площади, количества и площадей комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в Объекте долевого строительства.

9. Реквизиты Сторон:

Участник долевого строительства:

_____, ____ года рождения, место рождения: _____, пол – _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ г., код подразделения ____-____, зарегистрирован по адресу: _____, ул. _____, д. ____, корп. ____, кв. ____, _____/_____/
--

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью "АлМакс-Строй" (ООО "АлМакс-Строй"), Юридический адрес: 350062, Краснодарский край, Краснодар г, им Атарбекова ул., дом № 1/1, помещение 18. Фактический (почтовый) адрес: 350062, г. Краснодар, Атарбекова ул., дом № 1/1, помещение 18. Тел: 8 (861) 299-50-50; 8 (861) 201-90-34, ОГРН 1122311007785, ИНН 2311146937, КПП 231101001, Банк: ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК", Кор.счет: 30101810500000000207, БИК банка: 046015207, Расчетный счет: 40702810626020003147
--

Генеральный директор

/Агеев Александр Александрович/

ОБРАЗЕЦ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору № _____ от «___» ___ 20___ г.

Об участии в долевом строительстве
многоквартирного дома

План квартиры №___ Литер ___, подлежащей передачи Участнику долевого строительства.

Примечание: полосой желтого (зеленого) цвета выделены границы жилого помещения (квартиры) в Объекте капитального строительства по адресу: город Краснодар, ул. Садовая, 159 в Центральном внутригородском округе.

Описание объекта:

Жилой дом: Многоквартирный жилой дом литер ____, количество этажей – ____, общая площадь жилого здания _____ кв.м, материал наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, газобетонные блоки), материал поэтажных перекрытий – железобетон, класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость – 7 баллов.

Объект долевого строительства: квартира № ____, назначение – жилое, расположена на ____ этаже, в 1 подъезде, ____ по часовой стрелке от входа.

Общая проектная площадь Квартиры с понижающим коэффициентом площади холодных помещений (кв.м.) 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий – _____ м².

Общая проектная площадь Квартиры без учета площади холодных помещений (кв.м.) – _____ м².

Жилая площадь- _____ м²

Лоджия \ балкон _____ м² * 0,5 (0,3) = _____ м².

Застройщик:

ООО «АлМакс-Строй»

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ **А.А. Агеев** _____