

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Краснодар

\_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК АльфаСтройИнвест»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по г. Краснодару за ОГРН 1142311018728, ИНН 2311181850, КПП 231001001, место нахождения: РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79, офис 1, в лице директора Исраилова Вячеслава Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин (-ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1.** Земельный участок - земельный участок общей площадью 19 077 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0130047:2271, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, в районе ул. им. Кирилла Россинского, категория земель: земли населенных пунктов.

**1.2.** Жилой дом – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства» по строительному адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, в районе ул. им. Кирилла Россинского, (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

**1.3.** Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**1.4.** Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

**1.5.** «Застройщик» – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.6.** Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

**1.7.** Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.8.** Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных

нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

**1.9.** Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, для балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта применяется сторонами исключительно в случае расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта указанного в Техническом паспорте Объекта.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**2.1.** 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»).

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

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

\* Полученное «Застройщиком» в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 23306000-4629-р-2016 от 26.08.2016 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

\* Договор аренды от 07.02.2018 г.

**2.4.** Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://alfastroinvest.com/>

**2.5.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**3.1** Общество привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства «Многokвартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями в г. Краснодаре на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. им. Кирилла Россинского с кадастровым номером 23:43:0130047:2271» (далее – «Объект»).

Объектом долевого строительства по настоящему Договору является: \_\_\_\_\_ в 1 (первом) литере, общей расчетной площадью с понижающим коэффициентом ориентировочно — \_\_\_\_\_ кв.м. из них:

- \_\_\_\_\_ кв. м. – общая площадь квартиры по проекту без учета балконов и лоджий, в том числе \_\_\_\_\_ кв. м. – жилая площадь квартиры по проекту.

**3.2.** Право собственности «Участника долевого строительства» на Квартиру возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

**3.3.** В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии

право аренды на земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей).

**3.4.** «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства», что на дату заключения настоящего Договора, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0130047:2271 находится в залоге у Саркисова Романа Юрьевича, согласно условиям договора купли-продажи земельного участка от 25.01.2018 г.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**4.1** Цена Договора составляет \_\_\_\_\_, НДС не облагается. Участник долевого строительства обязуется принять в собственность Объект долевого строительства и произвести полную оплату цены Договора в соответствии с условиями настоящего договора. Стоимость квадратного метра квартиры устанавливается в размере \_\_\_\_\_.

**4.2.** Оплата Участником долевого строительства цены договора производится путем размещения денежных средств на специальном счете эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Оплата Участником долевого строительства цены договора производится путем перечисления денежных средств на специальный счет эскроу, который открывает уполномоченный банк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

- денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств не позднее пяти рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Датой исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств в полном объеме на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

**Эскроу-агент:** Полное фирменное наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК». Сокращенное фирменное наименование: АО «АЛЬФА-БАНК». ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, БИК 044525593, К/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО.

Адрес места нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27. Генеральная лицензия Банка России №1326. Адрес электронной почты: mail@alfabank.ru , телефон: +7(495)6209191.

**Депонент:** Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** ЗАСТРОЙЩИК (Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК АльфаСтройИнвест», Юридический адрес: РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая , дом 79, оф. 1.

ОГРН 1142311018728, ИНН 2311181850, КПП 231001001, спец. счет застройщика 40702810726020004541 в филиале «Ростовский» ОАО «АЛЬФА-БАНК», к/с 30101810500000000207 БИК 046015207).

**Депонированная сумма:** \_\_\_\_\_.

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** 25 июня 2022 г., но не более шести месяцев после срока ввода дома в эксплуатацию (предполагаемый срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации- 4 квартал 2021 года)

**Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;  
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара) открытый в филиале

«Ростовский» ОАО «АЛЬФА-БАНК».

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

**Процентная ставка по счетам эскроу: 0 % (ноль) процентов годовых.**

**4.4** Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- 1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;
- 2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- 4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- 7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории.
- 8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами.
- 9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог,

тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных законом;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

- Содержание службы Заказчика Застройщика составляет 10 (десять процентов) % от средств оплаченных участниками долевого строительства.

**4.5** Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

**4.6** Общая площадь Квартиры, определенная п. 3.1 настоящего Договора, является расчетной и указана согласно проекту. После окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией с учетом балконов и лоджий, выданной на основании данных фактического обмера Филиалом ГУПСК «Крайтехинвентаризация» по г. Краснодару либо ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю. При отклонениях технических данных квартиры, в том числе площади, по сравнению с проектными данными в пределах допуска до 0,1 кв. м, условия настоящего Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве дома не изменяются и пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных квартиры Стороны рассматривают как нормально допустимые, с учетом проведения работ по установке межкомнатных перегородок и применения определенных отделочных материалов при проведении работ, и не

связанные с нарушением качества работ, определенного договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными регламентами.

\* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону увеличения «Участник долевого строительства» обязан оплатить разницу в площади превышающей 0.1 кв.м. между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности объекта долевого строительства к передаче.

\* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону уменьшения Застройщик обязан возратить «Участнику долевого строительства» разницу в площади превышающей 0.1 кв.м. между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

\* Денежная сумма уплаченная «Участником долевого строительства» или возвращенная ему «Застройщиком», в соответствии с указанным пунктом договора входит в цену настоящего договора.

**4.7** Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение условный номер 194 по договору участия в долевом строительстве \_\_\_\_\_ НДС не облагается».

**4.8** Застройщик передаёт «Участнику долевого строительства» помещение только после полного расчёта.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1** «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в 4 квартале 2021 года.

**5.2** Срок передачи квартиры «Участнику долевого строительства» – в течение 90 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с п. 3 ст. 8 Закона о долевом участии.

«Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать Квартиру «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

**5.3** Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участниками долевого строительства» осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта долевого строительства, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

**5.4** «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия «Участником долевого строительства» по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу «Участника долевого строительства», указанному в настоящем Договоре. При изменении адреса «Участника долевого строительства», последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия не уведомления «Застройщика» об изменении адреса несет Участник.

**5.5** «Участник долевого строительства» обязуется в срок передачи Объекта долевого строительства, установленный «Застройщиком» в соответствии с п.п. 5.1, 5.2 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика» (п. 5.4. настоящего договора) прибыть в офис «Застройщика» для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. Если у «Участника

долевого строительства» имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, «Участник долевого строительства» в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

**5.6** При уклонении либо при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения, либо оператором почтовой связи 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.

**5.7.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, за исключением случая предоставления Участником долевого строительства, письменного мотивированного отказа от подписания Передаточного акта, «Участник долевого строительства» оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

**5.8** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

**5.9** С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет «Участник долевого строительства».

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1** Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное «Застройщиком» в установленном законом порядке.

**6.2** «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

**6.3** Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться «Застройщиком» безвозмездно самостоятельно или с

привлечением третьих лиц после письменного уведомления его «Участником долевого строительства» о недостатках.

«Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта» и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, либо обслуживающей организацией.

**6.4** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства «Застройщика» не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим «Участником долевого строительства» или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений «Участником долевого строительства» эксплуатации Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом.

**6.5** «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

**6.6** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает «Застройщик», «Участник долевого строительства» вправе требовать их безвозмездного устранения «Застройщиком» в разумный срок.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**7.1** Обязанности «Участника долевого строительства»:

Оплатить «Застройщику» Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора.

С момента получения «Застройщиком» Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на «Квартиру», получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав.

- С момента передачи жилого дома, в котором расположена указанная в п. 3.1 настоящего Договора «Квартира», в управление и /или на баланс эксплуатирующей организации (подписания итоговой справки) обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи Объекта в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Квартиру», указанную в п. 3.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по установленным тарифам жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение «Застройщиком» замечаний, недостатков по заявлению «Участника долевого строительства» не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за «Квартиру».

- Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором «Застройщиком» формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. «Участник долевого строительства» выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной «Застройщиком».

- После приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у «Участника долевого строительства» возникает право на долю в Общем имуществе. 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».

- Обязательства «Участника долевого строительства» по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путем уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без согласия Застройщика.

- «Участник долевого строительства» обязуется в течении 5-ти (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки по настоящему договору уведомить «Застройщика» о замене лиц в обязательстве с приложением оригинала зарегистрированного в соответствующем органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним экземпляра договора уступки.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии согласия «Застройщика».

- «Участник долевого строительства» обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника.

По требованию «Застройщика» представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

- До оформления права собственности на «Квартиру» «Участник долевого строительства» обязуется не производить в «Квартире» и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта, а после оформления права собственности на «Квартиру» производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

## **7.2 Обязанности «Застройщика»:**

- За счет средств «Участника долевого строительства» организовать строительство Жилого дома.

- Сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

- Передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

- Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

- Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1** 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).

**8.2** 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.

**8.3** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

**8.4** Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения «Застройщика».

**9.2** Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1** Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**10.2** Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

**10.3** 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 настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства». 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 денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

В этом случае «Участник долевого строительства» в течение 5 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 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.

**10.4.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от оплаты цены Договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**10.5.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

**10.6.** В случае расторжения «Участником долевого строительства» Договора по собственной инициативе, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора, в том числе и платеж в компенсационный фонд и пошлину за государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

**10.7.** «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона 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» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

**10.8** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1** Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у «Участника долевого строительства» возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении «Участниками долевого строительства» и «Застройщиком» условий, установленных законодательством Российской Федерации.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности «Участникам долевого строительства» на Объект долевого строительства.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у «Участников долевого строительства» с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

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

**11.3** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

**11.4** Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении «Застройщика» в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении «Участника долевого строительства» по адресу регистрации.

**11.5** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**11.6** Участники дают согласие на обработку «Застройщиком» своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

**11.7** Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, остальные Сторонам.

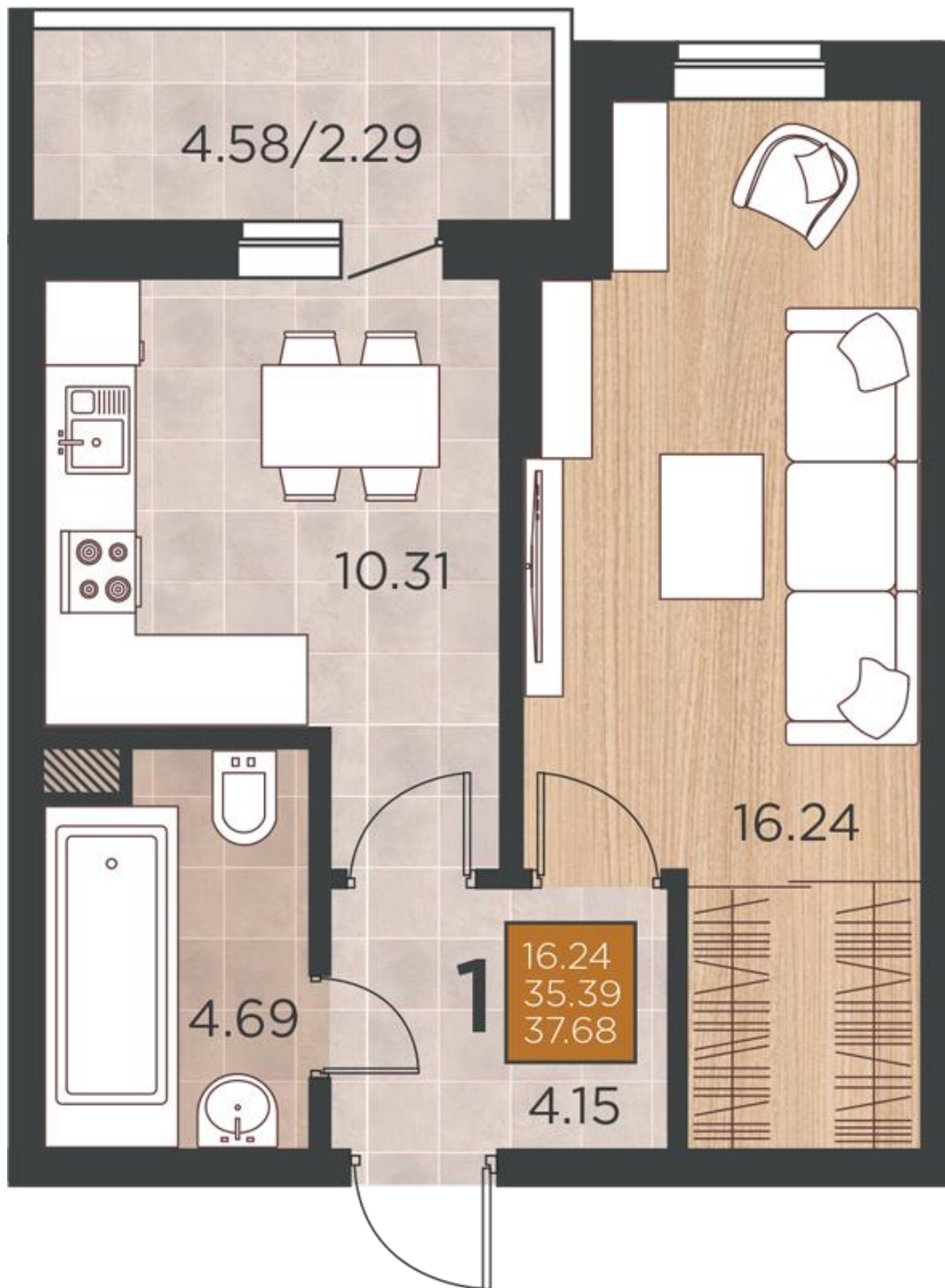
**11.8** Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1,2

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

| <b>Застройщик</b>   | <b>Участник долевого строительства</b>             |
|---|--|
| <p><b>ООО СЗ «СК АльфаСтройИнвест»</b><br/>Юридический адрес: РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, дом 79, оф. 1.<br/>ОГРН 1142311018728,<br/>ИНН 2311181850, КПП 231001001,<br/>спец. счет застройщика<br/>40702810726020004541<br/>в филиале «Ростовский» ОАО «АЛЬФА-БАНК»,<br/>к/с 30101810500000000207<br/>БИК 046015207</p> <p>Директор<br/>_____/Исраилов В.Л./</p> <p>МП</p> | <p>_____</p> <p>_____/_____/</p> <p>тел. _____</p> |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Договору участия в долевом строительстве



Застройщик:

ООО СЗ «СК АльфаСтройИнвест»

\_\_\_\_\_ /Исраилов В.Л./

Участник долевого строительства:

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

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:**

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов

Поэтажные перекрытия: ж/бетонные, монолитные

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: 7 баллов

**Технические характеристики квартиры:**

Лоджия/балкон: с остеклением

Внутриквартирные перегородки: монолитные железобетонные и/или блоки

Полы: стяжка

Оконные проемы: ПВХ

Входная дверь: металлическая

Канализация: централизованная

Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник

Водоснабжение: стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой

Электроснабжение: ввод в квартиру с установкой вводного автомата, внутриквартирную разводку выполняет собственник

Отопление: горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов

Стены: без штукатурки

Потолки: ж/бетонные, без отделки

Внутриквартирные двери: не устанавливаются

Санитарные узлы: без штукатурки

Застройщик:

ООО СЗ «СК АльфаСтройИнвест»

\_\_\_\_\_/Исраилов В.Л./

Участник долевого строительства:

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