

ДОГОВОР № КР ____ / ____
долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Краснодар

_____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью "АЛЬКАСАР", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Зубреева Андрея Олеговича, действующего на основании устава, с одной стороны, и, _____ именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом «Комплекса среднеэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. краеведа Соловьева В.А., 6, Литер ____** на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0143021:11910, и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать в собственность Дольщика в указанном жилом доме Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную разделом три Настоящего договора цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Дольщику, в соответствии с Договором является _____ (согласно Приложения №3), **расположенная на ____ этаже, в ____ подъезде** (согласно Приложения №2) (далее «Квартира»). Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи объекта недвижимости. Техническое состояние Квартиры, подлежащей передаче Дольщику, изложено в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. При заключении настоящего Договора, Застройщик гарантирует наличие и действительность разрешений, лицензий, согласований и иных документов, и полномочий, необходимых для совершения Застройщиком деятельности, предусмотренной настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации. 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» (с изменениями и дополнениями) (далее по тексту – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»).

1.4. Застройщик осуществляет строительство жилого дома на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности на основании: на праве собственности о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.04.2017 года сделана запись регистрации № 23:43:0143021:11910-23/001/2017-24, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права; Разрешения на строительство №23-43-4975-р-2017, выданного "27" сентября 2017 г.; Существующие ограничения (обременения) права: отсутствует.

1.5. Срок начала строительства - 3 квартал 2019 года, срок окончания строительства - **«3» квартал 2022, срок передачи Объекта долевого строительства дольщику - до «30» января 2023г.** Застройщик вправе ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию и передать Дольщику Объект долевого строительства в более ранний срок.

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

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

1.8. В порядке, предусмотренном ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирные дома.

1.9. Земельный участок на котором расположен многоквартирный дом является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, на основании ст. 16 ФЗ от 29.12.2004г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и ст. 36,38 Жилищного кодекса РФ. Следовательно, после окончания строительства многоквартирного дома и регистрации права собственности дольщиков на объекты долевого строительства, земля переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

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

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Организовать строительство многоэтажного жилого дома и Объекта долевого строительства, входящего в его состав.

2.1.2. Передать Дольщику Объект долевого строительства по акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

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

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

2.2. Дольщик обязуется:

2.2.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора.

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

2.2.3. Нести предусмотренную законодательством Российской Федерации и договором ответственность за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств.

2.2.4. В случае регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю, и непоступлении от дольщика в установленный договором срок денежных средств (безосновательный отказ Дольщика от исполнения обязательств по оплате цены договора) подписать соглашение о расторжении настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней. При этом Дольщик обязуется предоставить все необходимые документы для заключения указанного соглашения, а также присутствовать лично либо через своего представителя при сдаче соглашения о расторжении на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При невыполнении вышеуказанного обязательства Дольщик возмещает понесенные Застройщиком расходы по оплате обязательных государственных платежей и пошлин, представление интересов Застройщика в компетентных государственных органах, а также возместить Застройщику упущенную выгоду, в связи с отсутствием возможности реализовать Объект долевого строительства третьим лицам.

2.2.5. В случае уступки прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу получить письменное согласие Застройщика и согласовать с Застройщиком форму и условия договора уступки прав и обязанностей до его государственной регистрации.

2.2.6. При вынесении решений, определений суда в отношении прав Дольщика на Объект долевого строительства по любым основаниям, обязуется уведомить Застройщика в письменном виде с приложением копии решения, определения суда в течение 5 (пяти) дней с момента вступления судебных актов в законную силу. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия лежат на Дольщике.

2.2.7. Оплатить Застройщику цену Договора в объеме, в сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать Акт сверки взаиморасчетов в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства.

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

2.2.9. Дольщик с даты принятия Объекта (п.4.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования многоквартирного жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Дольщик обязуется заключить договор на предоставление услуг управления многоквартирным жилым домом, ремонта и содержания общего имущества многоквартирного жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открытой для этого лицевого счет в организации, осуществляющей управление многоквартирным жилым домом (далее –Управляющая компания).

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

2.3. Застройщик вправе:

2.3.1. Привлекать денежные средства Дольщиков для строительства многоэтажного жилого дома.

2.3.2. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в установленный п. 2.2.8 Договора срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.4.4 настоящего Договора) Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня уведомления, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику.

2.3.3. В случаях, предусмотренных условиями настоящего Договора, расторгнуть договор в одностороннем порядке.

2.3.4. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Дольщика убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Объекта долевого строительства.

2.4. Дольщик вправе:

2.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» и настоящим договором.

2.4.2. После уплаты цены договора уступить право требования по настоящему договору другому лицу, не нарушая условий настоящего Договора.

2.4.3. В случаях, предусмотренных условиями настоящего Договора, расторгнуть договор в одностороннем порядке.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство **Объекта долевого строительства** и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика) в размере ___ % от Цены договора. При этом, окончательный размер услуг Застройщику устанавливается с учетом п.п. 3.7 и 3.8 Договора. Цена договора рассчитывается как произведение проектной общей площади **Объекта долевого строительства** – _____ кв. м. и стоимости одного квадратного метра – _____ рублей (_____ рублей 00 копеек) за кв. м., что составляет общую сумму в размере _____ рублей (_____ рубля 00 копеек), НДС не облагается.

3.2. Стоимость одного квадратного метра, определенная в п.3.1 Договора, является фиксированной и изменению не подлежит, а окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.3.3 Договора и может быть изменена только по согласованию сторон на основании заключенных сторонами дополнительных соглашений.

3.3. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Объекта долевого строительства по проектной документации (проектная общая площадь), которая взята Сторонами за основу для расчетов в п. 3.1 Договора, и фактической общей площадью Объекта долевого строительства, которая будет установлена БТИ после сдачи многоэтажного жилого дома в эксплуатацию по результатам технической инвентаризации многоэтажного жилого дома.

В связи с чем Стороны договорились, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться фактическая общая площадь Объекта долевого строительства включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий, балконов и террас. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь Объекта долевого строительства применяется сторонами исключительно для окончательного расчета цены договора и может не совпадать с проектной общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, а также площадью квартиры, указанной в Техническом паспорте и выписке ЕГРН.

Все взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены договора производятся сторонами до составления акта приема-передачи на Объект долевого строительства, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Дольщиком не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче объекта Дольщику.

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

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

3.4. По согласованию Сторон расчет производится в следующем порядке: - стоимость в размере _____ рублей (_____ рублей 00 копеек). Дольщик обязуется оплатить после регистрации Настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение 5 банковских дней путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

р/с 40702810030000033089 в банке 040349602 КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК БИК 040349602 к/с 30101810100000000602, получатель ООО "АЛЬКАСАР", ИНН 2311181836, КПП 231101001.

3.5. Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по Договору в адрес Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиком цены Договора или части цены

договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщика, предусмотренного Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.6. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта по Договору, подлежит использованию Застройщиком на цели согласно с ч.1 ст. 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

3.7. В случае, если по окончании строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Объект, у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика и будет составлять вознаграждение за оплату услуг Застройщика. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта Дольщику согласно условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» по Акту приема-передачи или по одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, как разница между ценой Договора и размером денежных средств на оплату услуг Застройщика, указанных в п.3.1 Договора, а также затратами на строительство (создание) Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика.

3.8. В случае, если при передаче Объекта от Застройщика к Дольщику будет выявлено, что расходы Застройщика на строительство (создание) Жилого дома, в состав которого входит Объект, превышают сумму денежных средств, полученных от Дольщика на их возмещение, то образовавшаяся разница возмещается за счет средств, полученных Застройщиком на оплату его услуг, вознаграждение Застройщика при этом соответственно уменьшается.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. Не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 1.5 срока передачи Объекта долевого строительства, направить Дольщику сообщение о готовности многоэтажного жилого дома, а также предупредить о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия в принятии Объекта долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в настоящем Договоре либо вручается Дольщику лично под расписку. При изменении адреса Дольщика последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Дольщик.

4.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по: акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами, или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

4.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Дольщиком с даты подписанного Сторонами Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

4.4. Дольщик вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как многоквартирного жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

4.5. В случае, если выявленные Дольщиком несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.4.4 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Дольщиком Объекта и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в разделе 5 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Дольщика от принятия Объекта и подписания Акта сверки взаиморасчетов и Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Дольщиком несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и получения Дольщиком Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 4.1 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Дольщика от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.

4.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 4.5 настоящего Договора, Дольщик оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию многоквартирного жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения семидневного срока, предназначенного для подписания Акта приема-

передачи, 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.

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

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

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

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

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

5.5. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок (в течение 30 календарных дней), Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, если Дольщиком является гражданин проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

6.3. В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.1 настоящего договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком, если Дольщиком является гражданин проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком.

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

6.5. При расторжении договора по основаниям пункта 8.6 Дольщик обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от цены договора. Сумма штрафа уплачивается Дольщиком в бесспорном порядке в момент возврата ему уплаченных платежей по договору.

6.6. За нарушение пункта 8.14 Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

6.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. В связи с этим стороны договорились, что в случае безосновательного одностороннего отказа от исполнения Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от Цены Договора.

6.8. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 2.2.1 Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Дольщик обязан уплатить

Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Дольщиком исполнения обязательства, предусмотренного п. 2.2.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

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

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

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

8. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И УСТУПКА ПРАВА

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

- а) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- б) неисполнение Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 5.5 настоящего договора;
- в) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- г) в иных установленных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» или договором случаях

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

- а) прекращения или приостановления строительства многоэтажного жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;
- б) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе изменение общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, более чем на пять процентов;
- в) изменения назначения общего имущества или нежилых помещений, входящих в состав многоэтажного жилого дома;
- г) в иных установленных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» или договором случаях.

8.3. При расторжении в одностороннем порядке договора по пункту 8.1, Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика об этом не менее чем за 30 дней. В своем письменном уведомлении указать порядок реализации Объекта долевого строительства или прав на него (самостоятельно или с помощью Застройщика). Если Дольщик не укажет в своем уведомлении порядок реализации Объекта долевого строительства, то реализация производится Застройщиком самостоятельно. Также Дольщик обязан обратиться в регистрирующий орган с заявлением о расторжении Договора и погашении записи о регистрации Договора участия в долевом строительстве за Дольщиком.

8.4. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям пункта 8.1 в течение 20 рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям пункта 8.2 в течение 10 рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, если Дольщиком является гражданин проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

8.5. Если Дольщик не обратился к Застройщику за получением своих денежных средств в порядке пункта 8.3, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения срока, предусмотренного этим пунктом, зачисляет денежные средства и проценты в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Дольщику. В случае, если денежные средства возвращаются Дольщику через депозит нотариуса, то Дольщик в течение 20 (двадцати) 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 Дольщиком возмещения указанных расходов Застройщика Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанные условия о возврате денежных средств применяются также при расторжении Договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Дольщику по п.8.8 настоящего Договора.

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

а) просрочки внесения платежа Дольщиком в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа;

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

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

Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке по Инициативе Застройщика в случае уклонения Дольщика от принятия Объекта без надлежащих на то оснований.

Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе Застройщика в соответствии с гл. 29 Гражданского кодекса РФ.

8.7. В случаях предусмотренных пунктом 8.6 Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Дольщику заказным письмом с уведомлением предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

8.8. При расторжении договора в одностороннем порядке по основаниям пункта 8.6 Застройщик возвращает Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, в течение 10 рабочих дней со дня расторжения. Если Дольщик в этот срок не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения 10 дневного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту своего нахождения, о чем сообщает Дольщику.

8.9. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

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

8.11. Полная либо частичная уступка Дольщиком своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору (в том числе уступка гарантийных обязательств Застройщика) третьим лицам допускается исключительно с письменного согласия Застройщика и возможна с момента государственной регистрации настоящего договора, уплаты Дольщиком в соответствии с разделом 3 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены и до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.2 настоящего Договора.

8.12. Стороны пришли к соглашению, что полная либо частичная уступка Дольщиком своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору (в том числе уступка гарантийных обязательств Застройщика) третьим лицам возможна только после письменного согласия с Застройщиком формы договора уступки прав и обязанностей до его регистрации.

8.13. Полная либо частичная уступка Дольщиком своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам по настоящему договору подлежит государственной регистрации.

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

8.15. Стороны договорились, что уступка Дольщиком требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

8.16. При выполнении технических работ по подготовке пакета документов для уступки права требования силами Застройщика, Дольщик уплачивает Застройщику вознаграждение в размере 1% от цены настоящего договора.

8.17. Стороны признают, что личность Дольщика имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Дольщиком уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве». Застройщик также вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

8.18. Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Дольщиком (далее – «Новый Дольщик»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Заключая настоящий договор, стороны под «общей площадью» Квартиры понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и (или) площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3 (при их наличии). Стороны договорились, что допустимое расхождение между фактической и проектной общей площадью квартиры составляет 5%. В связи с этим, изменение (увеличение либо уменьшение) фактической площади квартиры в размере

до 5% (включительно) от проектной площади, указанной в п.3.1, не может являться основанием (причиной) для расторжения Настоящего договора.

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

9.3. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Дольщика на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнепровода, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

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

9.5. Дольщик обязуется не производить перепланировку внутренних помещений Объекта долевого строительства, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Дольщик обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

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

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

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

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

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

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

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

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

9.14. Стороны договорились, что Дольщик соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным жилым домом и Управляющей компанией для принятия, обслуживания многоквартирного жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Дольщик выражает согласие на заключение в будущем договора на управление многоквартирным жилым домом с Управляющей компанией, предложенной Застройщиком.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны обязуются не разглашать информацию, содержащуюся в настоящем Договоре, а также информацию полученную друг от друга в связи с выполнением данного Договора, которая может быть признана

конфиденциальной, и разглашение которой может привести к невозможности выполнения обязательств по Договору одной из Сторон.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

11.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Дольщику в соответствии с условиями настоящего Договора.

11.3. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора, с учетом дополнительных уточнений согласно разделу 3 настоящего Договора и принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

12.5. Все споры и разногласия разрешаются сторонами путем переговоров. Обязателен претензионный (досудебный) порядок урегулирования 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 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны. В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров и претензионным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность по месту нахождения Застройщика.

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

12.7. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

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

12.9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один - Дольщику, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Дольщик:

Застройщик:

ООО "АЛЬКАСАР", факт. адрес: 350072, Краснодарский край, Краснодар г, Им. 40-Летия Победы ул, дом 34, офис 704, юр.адрес: 350072, Краснодарский край, Краснодар г, Им. 40-Летия Победы ул, дом 34, офис 704, ИНН 2311181836, КПП 231101001, р/с 40702810030000033089 в банке КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК БИК 040349602 к/с 30101810100000000602

Директор

/Зубреев Андрей Олегович/

М.П

Техническая характеристика дома:

Объект расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. краеведа Соловьева В.А., 6, Литер __. Наименование объекта строительства: «Комплекс среднеэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями»

Расположение: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. краеведа Соловьева В.А., 6, Литер __
земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0143021:11910

Этажность: 8

Материал наружных стен: по системе красочный вентфасад

Несущие конструкции: монолит

Материал поэтажных перекрытий: плоские монолитные железобетонные плиты

Класс энергоэффективности: «В»- высокий

сейсмостойкость: 7 баллов

Техническая характеристика Квартиры:

Этаж:

Подъезд:

Общая площадь с холодными помещениями, кв.м:

Общая площадь, кв.м.:

Жилая площадь, кв.м:

Вид работ, выполняемых в Квартире:

1. Установка входной металлической двери.
2. Установка окон и балконных дверей из ПВХ с подоконниками.
3. Оштукатуривание стен штукатуркой (за исключением бетонных конструкций и санузлов).
4. Устройство стяжки полов (за исключением санузлов, лоджий/санузлов).
5. Монтаж системы отопления в соответствии с проектом.
6. Монтаж системы водоснабжения: - стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны), без внутриквартирной разводки (водомеры устанавливаются Покупателем самостоятельно);
7. Монтаж системы канализации: - стояки с отводами (тройниками или крестовинами) для подключения саноборудования без внутриквартирной разводки;
8. Монтаж системы электроснабжения: - прокладка электропроводов от этажного электрощита к месту, отведенному утвержденным проектом для установки квартирного электрощита без внутриквартирной разводки;

Дольщик:

_____ / _____ /

Застройщик:

Директор

_____ /Зубреев Андрей Олегович/

Дольщик:

_____/_____/

Застройщик:

Директор

_____/Зубреев Андрей Олегович/

Приложение № 3
к Договору № КР __/__/__ долевого участия в строительстве жилого дома от _____ 2020 г.

Дольщик:

/ _____ /

Застройщик:

Директор

/Зубреев Андрей Олегович/
