

ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА №1

Республика Адыгея пгт. Яблоновский

«»20 г.

ООО «Компаньон», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) РФ именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключается в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ 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»

1.2. Правовым обеспечением настоящего договора является наличие у Застройщика:

- Разрешение на строительство № RU 015051072006001-031, выдано 08.04.2008г. Администрацией муниципального образования «Южный округ» Тахтамукайского района Республики Адыгея.
- Постановление № 106 от 19.04.2012г. о внесении изменений в разрешение на строительство № RU 015051072006001-031 от 08.04.2008г., выдано Главой Администрации муниципального образования «Яблоновское городское поселение».
- Постановление № 161 от 30.03.2016г. о внесении изменений в разрешение на строительство № RU 015051072006001-031 от 08.04.2008г., выдано администрацией муниципального образования «Яблоновское городское поселение», Тахтамукайского района, Республики Адыгея.
- Постановление № 552 от 06.09.2016г. о внесении изменений в разрешение на строительство № RU 015051072006001-031 от 08.04.2008г., выдано администрацией муниципального образования «Яблоновское городское поселение», Тахтамукайского района, Республики Адыгея
- Размещенной информации о строительстве и Проектной декларации в сети «Интернет» на сайте www.kompanyoncity.ru;
- Свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок от 18.06.2013г. (кадастровый номер 01:05:02 00 166:73) на основании Договора купли-продажи земельного участка №14 от 21.04.2004г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.01.2007г.. сделана запись регистрации № 01-01/04-6/2004-372.

Категория земель: земли населенных пунктов – для проектирования и строительства группы жилых многоквартирных домов, площадью: 14 190 кв. м., находящиеся по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Яблоновский, ул. Шоссейная, 63.

1.3. Термины, используемые в настоящем Договоре:

1.3.1. **Застройщик** - ООО «Компаньон», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.

1.3.2. **Объект** – 10-ти этажный 72-х квартирный жилой дом Литер 15, расположенный по строительному адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Яблоновский, ул. Шоссейная, 63,.

1.3.3. **Квартира** – (Объект долевого строительства) - жилое помещение, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, входящее в состав указанного Объекта, строящееся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, а также общее имущество многоквартирного дома.

1.3.4. **Участник долевого строительства** - физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Объекта на условиях настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в установленный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 10-ти этажный 72-ух квартирный жилой дом Литер 15, расположенный по строительному адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Яблоновский, ул. Шоссейная, 63, (именуемый в тексте настоящего договора «Объект») и, передать в собственность Участнику(кам) долевого строительства квартиру, расположенную в построенном Объекте, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Квартиру при наличии следующих характеристик:

1) Назначение: жилое помещение

Кол-во комнат –

Этаж –

Общая проектная площадь кв.м

Жилая площадь квартиры кв.м.

Условный (предварительный) №

2.1.1. Указанные площади квартиры являются расчетными и указываются согласно проекту.

Площадь по проекту без учета лоджии и балкона кв.м.

Площадь согласно проекту с понижающим коэффициентом лоджии 0,5% кв.м.

Окончательная, фактическая площадь объекта долевого строительства определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи объекта долевого строительства, в случае, если общая площадь Объекта долевого строительства после обмера органами технической инвентаризации, будет отличаться от общей проектной площади в большую или меньшую сторону, более чем на один квадратный метр, то стороны соответственно произведут дополнительные расчеты.

Стороны договорились, что дополнительные расчеты, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади квартиры в размере 38 000,00 (тридцать восемь тысяч) рублей 00 копеек, стоимости одного квадрата лоджии 19000,00 (девятнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

2.1.2. План Квартиры и ее местоположение на этаже дома указано в **Приложении № 2** к настоящему Договору, являющегося его неотъемлемой частью.

2.2. Перечень устанавливаемого Застройщиком в жилом помещении Объекта долевого строительства инженерного оборудования и состояния готовности строительных работ указан в **Приложении № 1** к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

2.3. Жилое помещение Объекта долевого строительства будет использоваться Участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства определяется в размере **00**

Указанная цена договора является (фиксированной) и не подлежит изменению или индексации, кроме случаев, указанных в настоящем договоре.

3.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в кассу либо на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- денежные средства в размере **00 рублей 00 копеек**, оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.3 . Участник долевого строительства вправе вносить платежи досрочно.

4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.2. Гарантийный срок, действующий в отношении Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства. Гарантийный срок Объекта долевого строительства не распространяется на технологическое инженерное оборудование.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требований

технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.4. В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Застройщиком, самостоятельно или с привлечением иных лиц, в шестидесятидневный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок передачи объекта долевого строительства

5.1.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **не позднее 30.09.2020 года.**

Срок передачи объекта долевого строительства Участникам долевого строительства – **не позднее 180 дней** после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

5.1.2. Срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, а также срок передачи объекта долевого строительства Участникам долевого строительства подлежит изменению в следующих случаях:

- внесения изменений в проектную декларацию по проектированию и строительству дома, согласно которым срок ввода в эксплуатацию здания изменен на более поздний, а указанные изменения зарегистрированы в соответствующем Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея;

- продления разрешения на строительство органом муниципальной власти, полномочным в сфере градостроительной деятельности и контроля за строительством;

- при наступлении обстоятельств, указанных в п. 11.1. Договора.

5.1.3. В случаях, перечисленных в п.5.1.2 Договора, срок, установленный пунктом 5.1.1 Договора, может быть продлен Застройщиком на срок, который указан в документах, перечисленных в п.5.1.2. Договора при условии обязательного уведомления Участника долевого строительства об изменении этих сроков.

5.2. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства досрочно.

5.3. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта долевого строительства Застройщик при необходимости имеет право изменить без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, проектных решений, замены материалов, конструкций, оборудования Объекта капитального строительства (за исключением Объекта долевого строительства), а также назначения обособленных нежилых помещений. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях производится путем внесения советующих изменений в проектную декларацию на Объект капитального строительства, опубликованную в соответствии с действующим законодательством.

Также Застройщик при необходимости имеет право изменить график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства.

В случае изменения срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик направляет в адрес Участника долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора согласно п. 3 ст. 6 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». Стороны пришли к согласию в том, что в случае, если такая информация и предложение направлены Участнику долевого строительства, он должен направить Застройщику ответ на предложение об изменении условий договора в срок, не превышающий 14 дней с момента получения предложения.

Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением. В случае неполучения Застройщиком в указанные сроки ответа или возврата Почтой России направленного застройщиком уведомления, получения Застройщиком уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в договоре, предложение считается согласованным со стороны Участника долевого строительства. При этом Застройщик освобождается от уплаты неустойки за период, предшествующий вновь назначенной дате передачи объекта долевого строительства.

Изменение предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

5.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, при условии 100% выполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате цены договора Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в степени готовности определенной в п.2.2. настоящего договора.

5.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами.

5.6. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приему-передачи в течение 7 (Семь) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.7. В случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи более 7 (Семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и снимает с себя ответственность за ее сохранность. Обязанности по охране, оплате за содержание объекта долевого строительства (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доли), риск случайной гибели жилого помещения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение трех месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома;

6.1.2. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до даты подписания Сторонами акта приема-передачи;

6.1.3. Застройщик обеспечивает Участника долевого строительства необходимыми документами для регистрации права собственности Участника долевого строительства на жилое помещение (квартиру) в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Акт приема-передачи, справка о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, возложенных на них настоящим Договором, в том числе не исполнение обязанности по оплате цены договора и иных платежей, предусмотренных настоящим договором;

6.1.4. Уведомить Участника долевого строительства о том, что для управления и обеспечения эксплуатации жилого дома, в котором расположено жилое помещения будет создана Управляющая Компания.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Изменять отделку фасада Дома, мест общего пользования, придомовую территорию в течение строительства, не ущемляя интересов Участника долевого строительства.

6.2.2. Застройщик может в отдельных случаях, не зависящих от своей воли (задержка уполномоченными государственными органами выдачи необходимых документов) без применения штрафных санкций задержать сдачу объекта долевого строительства на срок до четырех месяцев.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Производить выплаты в размерах и порядке, установленные статьей 3, настоящего Договора;

7.1.2. Осуществить действия, направленные на регистрацию настоящего договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его подписания.

7.1.3. Не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное завершение строительства Дома и ввод его в эксплуатацию;

7.1.4. Нести бремя содержания Объекта долевого строительства по истечении 7 дней с момента направления Застройщиком сообщения о готовности передать Объект долевого строительства;

7.1.5. Уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения.

Направлять ответ Застройщику на предложение об изменении условий договора, в том числе об изменении сроков окончания строительства и передачи объекта долевого участия Участнику долевого строительства. В случае отказа принять предложение Застройщика об изменении условий договора предоставить мотивированные возражения.

Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.

7.1.6. После передачи Объекта долевого строительства Застройщиком заключить с управляющей организацией договор на оказание услуг и проведение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома и на оплату коммунальных услуг.

7.1.7. Приступить к приемке жилого помещения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7(семи) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

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

7.1.9. Нести все расходы, связанные с получением необходимых документов для регистрации права собственности, а также расходы, связанные с регистрацией права собственности.

7.1.10. Зарегистрировать право собственности на квартиру, в том числе получить свидетельство о регистрации права собственности, в течение 80 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

7.2. Участник долевого строительства не вправе производить любое изменение планировки жилого помещения Объекта долевого строительства (перепланировка)

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

7.4 Участник долевого строительства даёт согласие застройщику на принятие решений по межеванию земельного участка в целях выделения земельных участков, занятых многоквартирным домом, сданным в эксплуатацию.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.

8.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

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

8.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок и неисполнение Застройщиком требований п. 5.3 настоящего договора;

2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

8.4. В случае одностороннего расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, в случаях, не предусмотренных п. 8.3 настоящего договора Застройщик вправе (в качестве неустойки) требовать от Участника долевого строительства 10% от цены договора.

8.4.1. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в качестве оплаты за квартиру, возможен только после надлежащего письменного уведомления Застройщика о расторжении договора в одностороннем порядке, после получения письменного уведомления (ч. 4 ст.9 214-ФЗ) от Участника долевого строительства, Застройщик выставляет данную квартиру на продажу. Полученные после продажи денежные средства с удержанием 10% от общей уплаченной суммы по договору будут возвращены Участнику долевого строительства.

8.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) Неисполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате цены Договора (пункт 3.1. настоящего Договора и пункты 4,5 статьи 5 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».

2) просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем три месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

3) нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

8.6. Вместо расторжения договора Застройщик вправе в одностороннем порядке пересмотреть оговоренную Сторонами в пункте 3.1 цену Договора и установить иную стоимость квадратного метра площади квартиры, о чем уведомить Участника долевого строительства письменно.

8.7. В случаях предусмотренных пунктом 8.5 Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному ими почтовому адресу.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимается обмен письменными сообщениями. Срок рассмотрения и ответа на претензию - 30 дней.

9.3. Стороны договорились, что любые иски по спорам из настоящего Договора или в связи с ним (в том числе, но не исключительно, иски Застройщика и Участника долевого строительства об изменении договора, расторжении договора, взыскании неустойки, штрафа, ущерба, морального вреда и т.д.) подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика. Данное соглашение является соглашением об изменении территориальной подсудности дел (соглашением о договорной подсудности), предусмотренным ст. 32 Гражданского процессуального кодекса РФ. Отказ от договорной подсудности, предусмотренной настоящим Договором, возможен лишь путем заключения нового соглашения сторон об изменении договорной подсудности

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом не исполнившая свои обязательства договору при выполнении его условий не несет ответственности если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор). К форс-мажорным обстоятельствам относятся: действия стихийных природных явлений, техногенные катастрофы, террористические акты, военные действия, запреты компетентных органов на проведение строительных работ на Объекте, отмены (приостановления) разрешения на строительство Объекта долевого участия, затягивание процесса выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства государственными учреждениями, издание правовых актов органами государственной власти и муниципальными органами, оказывающих влияние на деятельность Застройщика, препятствующие исполнению сторонами обязательств в п.11.2. Если обстоятельства, указанные в п.11.1. Договора, носят временный характер, освобождение от ответственности имеет силу на период времени действия указанных обстоятельств.

11.3. При наступлении обстоятельств, указанных в п.11.1 Договора, срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени действия данных обстоятельств, поскольку эти обстоятельства значительно влияют на исполнение настоящего Договора в срок.

11.4. Сторона, для которой надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) календарных дней с даты возникновения таких обстоятельств уведомить в письменной форме другую сторону об их возникновении, виде и возможной продолжительности действия.

11.5. Если указанные обстоятельства будут длиться более 3 (трех) календарных месяцев с даты соответствующего уведомления, каждая из сторон вправе расторгнуть настоящий Договор без требования возмещения убытков, понесенных в связи с наступлением таких обстоятельств.

12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с согласия Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта с предоставлением Застройщику экземпляра настоящего договора в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки прав требований. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

12.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участника долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после

получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав.

13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве дома иных участников.

13.2. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, указано в проектной декларации. К общему имуществу дома не относятся обособленные встроенные нежилые (офисные) помещения цокольного этажа.

13.3. Регистрация настоящего договора и оформление права собственности на квартиру не является предметом настоящего договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства могут заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

13.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участников долевого строительства, 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.

13.5. Отделочные и специальные работы в квартире, подлежащей передаче в собственность Участника долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своей квартире осуществляет Участник долевого строительства.

13.6. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку внутренних помещений квартиры, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, не нарушать внешний архитектурный дизайн дома, а также не демонтировать датчики противопожарной сигнализации. В случае невыполнения данного условия, по требованию Застройщика Участник долевого строительства обязуется привести квартиру в первоначальное состояние за счет собственных средств.

13.7. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Квартира, права на которую он приобретает по настоящему договору, включена в единый комплекс недвижимого имущества, указанного в пункте 1.3.2. 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.

13.8. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляет письмом в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем договоре либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись. Любая из сторон, изменившая в период настоящего договора почтовые реквизиты обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде.

13.9 Переход прав и обязанностей Застройщика по настоящему договору возможен, при условии письменного уведомления участника долевого строительства не позднее 5- ти (пяти) рабочих дней после такого перехода.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

14.2. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для Федеральной регистрационной службы.

14.3. Согласно ст. 727 ГК РФ Участник долевого строительства не вправе сообщать информацию, касающуюся основных условий договора, хода его исполнения и полученных результатов третьим лицам без согласия Застройщика. Публикация указанной информации Участником долевого строительства в СМИ (газетах, социальных сетях, интернет-сайтах, телевидении, радиовещании и т.п.) возможна только с согласия Застройщика. В случае распространения конфиденциальной информации Участник долевого строительства подлежит ответственности согласно действующему законодательству РФ.

Перечень Приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора:

1. Общие сведения о Квартире.

2. План помещения (квартиры) и ее местоположение на этаже дома.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН, ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН.

Застройщик: ООО «Компаньон»

Юр. адрес: 385140, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пос. Яблоновский, ул. Шоссейная, дом 63; ИНН 0106003795, КПП 010701001, ОКПО 24436251, ОГРН 1020100823797, Банк получателя:

Филиал Краснодарское отделение №8619 ПАО Сбербанк г. Краснодар, р/с 40702810730010120198, к/с 30101810100000000602, БИК 040349602 тел: (988) 243-04-60; (861) 233-92-92, снабжение 233-99-48, e-mail: kompanyon-city@mail.ru

Участник долевого строительства :

Застройщик	Участник долевого строительства
Директор ООО «Компаньон» _____ /	 _____ /
М.П.	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом строительстве
№Л от 2019 года

Техническая характеристика дома:

Объект: Жилой дом по адресу республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Яблоновский, ул. Шоссейная, 63, Литер 15.

Этажность: 10-ти этажный.

Несущие конструкции: железобетонные монолитные.

Класс энергоэффективности нормальный.

Сейсмостойкость восемь.

Площадь жилого здания 4845,18 м²

Техническая характеристика Квартир:

Общая площадь кв.м.

Жилая площадь кв.м.

Вид работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

Стены -перегородки газо-бетонные.

Потолок -плита монолитная железобетонная.

Полы (в том числе: полы лоджии, полы в санитарном узле)– стяжка цементно-песчаная обычного качества;

Окна, балконные двери – металлопластиковые конструкции. Остекление лоджий(балконов) – в соответствии с проектной документацией;

Входная дверь – металлическая, межкомнатные двери не устанавливаются;

Пожарная сигнализация- автономная ОПС в квартире (датчики)

Котел – настенный газовый двухконтурный, отапливающий квартиру в автономном режиме (второй контур для ГВС);

Приборы отопления – радиаторы;

Подводка сетей горячего, холодного водоснабжения и канализации без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на мойки, унитазы, раковины и т. д Концевые сантехнические приборы и оборудование (сан-фаянс и смесители), полотенце-сушители, кухонная плита на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются;

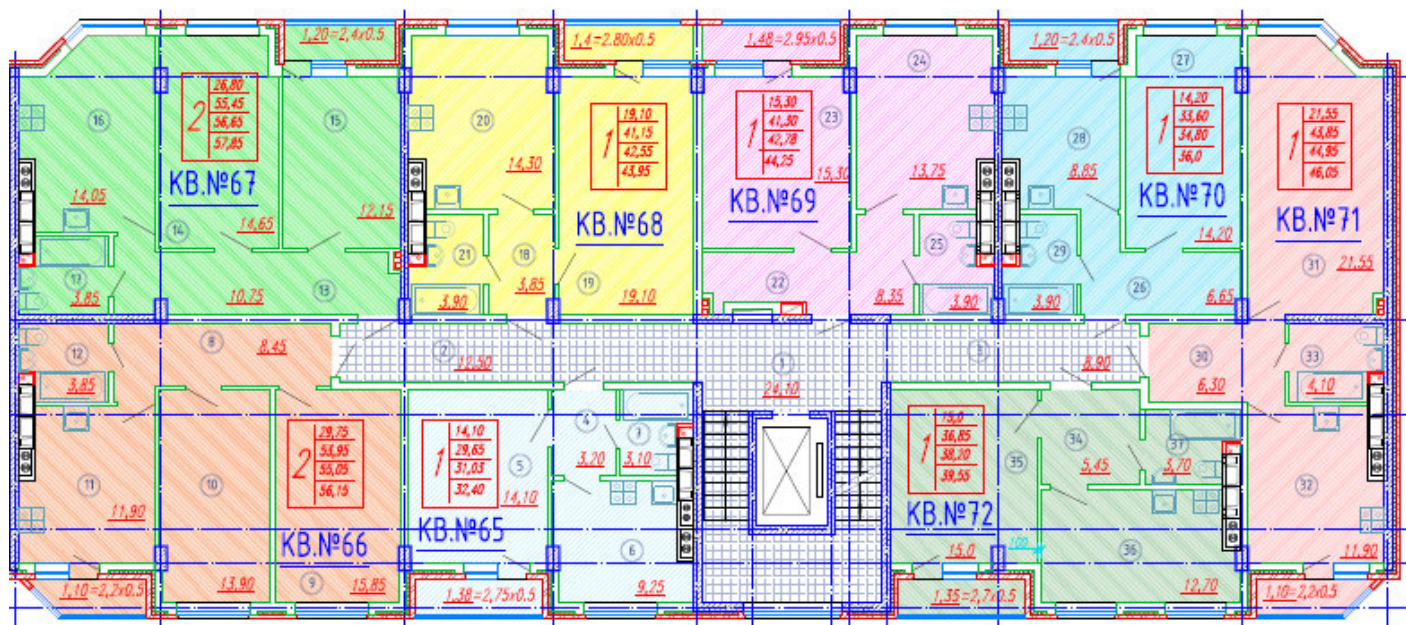
Предусмотрена установка счетчиков холодной воды, электричества и газа;

установка квартирного щитка с автоматами защиты и прокладка кабеля от этажного щита к квартирному щитку; установка розетки для газового котла;

Вентиляция вытяжная с естественным побуждением через вентиляционные решетки из кухонь, санузлов и ванных комнат (без установки вентиляционных решеток), приток неорганизованный.

Застройщик	Участник долевого строительства
Директор ООО «Компаньон» _____ /	 _____ /
М.П.	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору участия в долевом строительстве
№ Л



Застройщик	Участник долевого строительства
Директор ООО «Компаньон» 	
М.П.	