

**ДОГОВОР № \*\*\*/\*\*/\*-А**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

город Краснодар

« » 20 года

Общество с ограниченной ответственностью «Дарстрой-Град», ИНН 2311233499, КПП 231101001, ОГРН 1172375022775, юридический адрес: 350012, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, дом № 117, помещение № 517, в лице директора Митрофанова Владимира Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. РФ \*\*\*, пол \*\*\*, \*\*\* года рождения, место рождения: \*\*\*, гражданство: РФ, паспорт гр. Российской Федерации: \*\*\* № \*\*\*, выдан: \*\*\*, дата выдачи: \*\*\*, код подразделения: \*\*\*, зарегистрирован по адресу: \*\*\*, тел.: \*\*\*, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой Стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, осуществляющее строительство «Второй очереди жилого комплекса «Дарград»» и владеющее на праве собственности земельным участком площадью 29 676 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажные многоквартирные жилые дома 4-5 этажей, кадастровый номер: 01:05:2900013:9157, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Тургеневское шоссе, 33/3, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.05.2017 года, сделана запись регистрации № 01:05:2900013:9157-01/004/2017-5 и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и передающее денежные средства застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.1.3. **Жилая застройка** – «Вторая очередь строительства жилого комплекса «Дарград» - 12 пятиэтажных многоквартирных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером: 01:05:2900013:9157, по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, а. Новая Адыгея, ул. Тургеневское шоссе, 33/3.» (1 этап строительства – Литер: 11, 12, 13, 14, 19, 20; 2 этап строительства – Литер: 15, 16, 17, 18, 21, 22).

1.1.4. **Многоквартирный жилой дом - 5-этажный жилой дом - Литер \*\***, который будет состоять из квартир и общего имущества собственников квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Тургеневское шоссе, 33/3.

1.1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение - квартира, доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональная размеру общей площади квартиры, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. **Земельный участок** – земельный участок, указанный в п. 1.1.1. Договора, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Ограничений и обременений в использовании земельного участка нет.

1.1.7. **Проектная инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – определенная в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора, указанная в пункте 3.2. настоящего Договора, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), взятая Сторонами за основу для определения стоимости Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора.

1.1.8. **Фактическая инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и определенная в соответствии с техническим планом, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно),

применяемая Сторонами для определения стоимости Объекта долевого строительства по завершении строительства и проведения взаиморасчетов в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

1.1.9. **Разрешение на строительство** - документ(ы), являющийся (щиеся) основанием для строительства многоквартирного дома.

1.1.10. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.1.11. **Проектная декларация** – официальный документ, размещаемый Застройщиком в соответствии со статьями 19, 23, 23.3. Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (на момент заключения настоящего Договора: [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф)), включающий в себя информацию о Застройщике, проекте строительства и определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в проектной декларации.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральном законе Российской Федерации от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

- действующее Разрешение на строительство № RU 010530420060001-037, выданное 22.05.2017 года отделом архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля Администрации муниципального образования «Тахтамукайский район»;

- приказ № 407, выданный 31.05.2017 года отделом архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля муниципального образования «Тахтамукайский район»;

- приказ № 37, выданный 07.09.2018 года отделом архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля муниципального образования «Тахтамукайский район»;

- приказ № 30, выданный 21.03.2019 года отделом архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля муниципального образования «Тахтамукайский район»;

- проектная декларация, размещенная на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

- договор купли-продажи земельного участка от 05.05.2017г. площадью 29 676 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Тургеневское шоссе, 33/3; кадастровый номер: 01:05:2900013:9157; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: среднеэтажные многоквартирные жилые дома 4-5 этажей, зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.05.2017 г., о чем сделана запись регистрации № 01:05:2900013:9157-01/004/2017-5;

- заключение № 2042 «О соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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» от 31.05.2017 г., выданное Министерством строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Республики Адыгея.

2.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается путем обязательных отчислений (взносов) Застройщиком в Компенсационный фонд, в соответствии со статьей 23.2. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Участник долевого строительства является залогодержателем Земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности и возводимого жилого Дома в соответствии со ст.13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2.5. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Республике Адыгея и считается заключенным с момента такой регистрации.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом, указанный в пункте 1.1.4. Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок

Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложении №1 к Договору, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства возникает **право собственности** на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

- Литер	-Условный номер	- Этаж	- Подъезд	- Наличие балкона/лоджии
**	**	**	**	**
Общая площадь квартиры (с учетом площади балкона и (-или) лоджии, с примененным к ним понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) (проектная, кв.м.)				***
Общая площадь квартиры (без учета площади балкона и (-или) лоджии) (проектная, кв.м.)				***
Количество жилых комнат / площадь комнат (проектная, кв.м.):				*/**
Количество помещений вспомогательного использования/площадь (проектная, кв.м.):				*/**
Количество лоджий, веранд, балконов, террас / площадь (проектная, кв.м.):				** */**

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии и степени готовности:

- этажность – 5-ти этажный многоквартирный жилой дом;
  - общая площадь жилой части здания (Многоквартирного дома) – \*\*\* кв.м.;
  - стены техподполья – фундаментный блок ФБС;
  - наружные стены: несущая часть из полнотелого керамического кирпича, с утеплителем и облицовкой керамическим кирпичом;
  - поэтажное перекрытие – сборные железобетонные плиты;
  - перегородки – из полнотелого кирпича и газобетонных блоков;
  - класс энергетической эффективности – D (нормальный);
  - сейсмостойкость – 7 баллов;
  - сплошное выравнивание кирпичной и газобетонной поверхности стен сухими смесями, подготовка под отделку (штукатурка), за исключение стен сан.узлов и ванных комнат;
  - входная дверь в квартиру - металлическая;
  - окна и балконные двери выполнены из ПВХ профиля, с однокамерным стеклопакетом;
  - полы – цементно-песчаная стяжка;
  - потолки – сборная железобетонная плита без дополнительной отделки;
  - стены в санитарных узлах и ванной без штукатурки, полы — выполняется стяжка, с устройством гидроизоляции из рулонного материала;
  - внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков;
  - балконы– без остекления;
  - высота помещения - 2,7 м. (допустимая погрешность +/-5 см.);
  - система отопления – радиаторы стальные;
  - система водоснабжения - с установкой приборов учета горячей и холодной воды, без трубной разводки по квартире и без установки сан. фаянса и ванны;
  - канализация – стояки из пластиковых труб;
  - средства связи: радио - предусмотрены от этажного распределительного щита;
  - разводка электропроводки по квартире предусмотрена:
- Для двух розеток в жилой комнате (1 ком.кв), для 1 розетки в доп. комнате (2ком.,3ком.), вывод под электроплиту, для розетки в санузле. В квартирах розетки и выключатели не устанавливаются, делаются выпуски кабеля, монтируются установочные коробки;
- квартира передается Участнику долевого строительства без отделки.

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведенных обмеров уполномоченным лицом.

Внутриквартирные отделочные строительные работы на Объекте долевого строительства Застройщиком не производятся.

3.3. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.4. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома - **не позднее** « » **20** года.

3.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести)

месяцев после ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

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

4.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, на момент подписания составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, данная цена определена исходя из:

- \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек - стоимость одного квадратного метра проектной инвестируемой площади объекта долевого строительства.

Вышеуказанная стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства является окончательной.

4.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются в следующем порядке:

- Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в разделе 12 настоящего Договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (технологическое присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.2. Договора, расходы связанные с благоустройством территории, прилегающей к Многоквартирному жилому дому, и другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства), а также оплату услуг Застройщика. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой инвестирования по Договору, указанной в настоящем пункте Договора (за вычетом доходов от услуг Застройщика) и фактическими затратами на строительство (без затрат на содержание Застройщика), при наличии такой разницы, будет составлять экономию Застройщика. Часть средств Участника долевого строительства, составляющая такую экономию, поступает в собственность Застройщика и используется им по своему усмотрению.

4.4. Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, выписками с расчетного счета Застройщика о зачислении соответствующих денежных сумм и иными платежными документами.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости квартир признается день поступления денежных средств на расчетный счет.

4.5. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартиры по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Квартиры, которая будет установлена в техническом плане БТИ после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по результатам технической инвентаризации. В связи с чем, Стороны Договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

в случае расхождения фактической инвестируемой и проектной инвестируемой площадями Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв.м. Стороны производят перерасчет стоимости Объекта долевого строительства, исходя из цены его 1 квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и производят взаиморасчеты.

Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

Указанные в настоящем пункте изменения параметров Квартиры считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

4.6. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической инвестируемой площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п.4.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.6.1. В случае если фактическая инвестируемая площадь превышает проектную инвестируемую площадь более, чем на 0,5 кв.м., Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на фактическую инвестируемую площадь, за вычетом уже фактически уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора денежных средств.

Такая уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком технического плана на Объект долевого строительства либо уведомления Участника долевого строительства о необходимости произведения доплаты.

4.6.2. В случае если фактическая инвестируемая площадь меньше проектной инвестируемой площади и при условии, что данное уменьшение составило более 0,5 кв.м., Застройщик производит уплату (возврат) денежных средств, рассчитанных как разницу между уже фактически уплаченными Участником долевого строительства в счет цены Договора денежными средствами и произведением цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства и фактической инвестируемой площади.

Такая уплата (возврат) денежных средств производится Застройщиком в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства соответствующего заявления и

предоставления реквизитов расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.6.3. Изменение цены Договора на основании пунктов 4.5., 4.6.1. и 4.6.2. настоящего Договора производится без подписания дополнительного соглашения Сторонами и считается измененной с момента получения Стороной соответствующего уведомления.

Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 4.6.1. и 4.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

4.7. Цена Договора, указанная в [п. 4.1.](#) Договора может быть изменена по соглашению Сторон в результате внесения изменений в проектно-сметную документацию, как до начала, так и во время производства строительных работ. Такие изменения должны быть оформлены дополнительным соглашением и подписаны обеими Сторонами настоящего Договора.

4.8. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, получением технической и иной документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) третьим лицам либо сторонним организациям, а также удержание комиссии Банком при перечислении цены Договора, указанной в разделе 4 настоящего Договора, производятся за счет Участника долевого строительства.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. В предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1.4. Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в том числе Квартиру, в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложении № 1 к нему.

5.1.2. Обеспечить строительство Многоквартирного дома (включая квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Многоквартирного дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения; включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Многоквартирного дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

5.1.3. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства;

5.1.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению, согласно ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

5.1.5. Контролировать качество работ, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ;

5.1.6. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

### **5.2. Участник долевого строительства обязуется:**

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора.

5.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий. Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в Договоре (в настоящем подпункте) для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

5.2.3. В течение 3 (трех) месяцев после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

5.2.5. Самостоятельно получить технический план на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанного плана и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

При наличии соответствующей необходимости до подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе самостоятельно оформить технический план на Квартиру.

5.2.6. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства,

самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства, включая услуги и расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома и придомовой территории, пропорционально своей доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием и эксплуатацией Объекта долевого строительства.

5.2.7. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, то при наступлении подобного случая Участник долевого строительства обязуется производить оплату коммунальных платежей на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

### **5.3. Застройщик вправе:**

5.3.1. В процессе осуществления деятельности по созданию Многоквартирного дома, до передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства при наличии необходимости имеет право в одностороннем порядке (без согласования с Участником долевого строительства) вносить изменения в проектную документацию относительно параметров объекта капитального строительства (состава, количества и площади Жилых/Нежилых помещений, помещений общего назначения, количества этажей, технико-экономических показателей, общей площади, объема), а так же изменять отдельные проектные решения, не влияющие на качество и конструктивную надежность многоквартирного жилого дома, а также не затрагивающие характеристики, площадь, расположение и планировку Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, изменять график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства, при соблюдении условий действующего законодательства и п. 3.4. настоящего Договора и при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, с последующим отображением таких изменений в проектной декларации в соответствии с действующим законодательством в порядке и сроки установленные Законом № 214-ФЗ. Указанные изменения не являются нарушением требований о качестве Квартиры и условий Договора. При этом, под существенным изменением проектной документации Жилого дома, требующим согласования с Участником долевого строительства, подразумевается изменение общей проектной площади Жилого дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Жилого дома более чем на 3 этажа.

5.3.2. Застройщик в надлежащем порядке регистрирует право собственности на наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества многоквартирного Жилого дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491. Застройщик вправе от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

5.3.3. Производить замену материалов, декора, оборудования, мест расположения инженерных систем и сетей, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.

### **5.4. Участник долевого строительства не вправе:**

5.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, осуществлять перепланировку и техническое переоборудование Квартиры, мест общего пользования, производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, в том числе производить замену входной двери, демонтировать датчики противопожарной сигнализации до государственной регистрации права собственности на Квартиру.

5.4.2. Участник долевого строительства не вправе при производстве ремонтно-отделочных работ, причинять вред общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), осуществлять перепланировку Квартир до регистрации своего права собственности на неё и без получения в установленном законом порядке разрешения на такую перепланировку, пробивать вентиляционные каналы, делать в них штробы для прокладки коммуникаций, штробить монолитные колонны и стены, вывозить строительный мусор самостоятельно (так как строительный мусор необходимо незамедлительно утилизировать в контейнер для строительного мусора, при этом выносить его только в таре, не допускающей его рассыпание).

5.4.3. Без письменного согласия Застройщика не передавать в залог и другим способом обременять Объект долевого строительства в пользу третьих лиц.

5.5. Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на/на то, что/с:

Застройщиком могут быть внесены изменения в границы земельного участка с кадастровым номером 01:05:2900013:9157, способами, предусмотренными действующим законодательством, в том числе путем изменения градостроительного плана земельного участка; - раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка с кадастровым номером 01:05:2900013:9157, участка необходимого для эксплуатации иных объектов (ТП, БКТП и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим

организациям; - передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (ТП, БКТП и т.п.), построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям, в том числе на безвозмездной основе; в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе.

Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. ст. 345, 346 Гражданского кодекса РФ, подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в выписках из ЕГРН об образуемых земельных участках при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделения из земельного участка) земельного участка, указанного в п.1.1.1. настоящего Договора, оформление прав на образованные земельные участки, а также Участник долевого строительства дает письменное согласие на изменение проектных решений, параметров многоквартирного жилого дома по результатам изменения проектной документации, перечисленных в данном пункте. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получение отдельного согласия Участника долевого строительства. Вместе с тем, Участник долевого строительства обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

Стороны пришли к соглашению, что в случае совершения Застройщиком действий, заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору по данному вопросу не требуется.

5.6. Участник долевого строительства, подписывая Договор, также дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками. При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога (земельный участок), сформированный непосредственно под Объектом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога на сформированный под Объектом земельный участок без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

5.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.9. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает безусловное согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком, своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством Российской Федерации. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; контактный номер телефона (домашний, сотовый, рабочий); фактический адрес проживания; адрес регистрации; СНИЛС; ИНН; данные о семейном положении, в том числе Ф.И.О. супруга (супруги); прочие.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 (пять) лет со дня, получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-ти дневный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере

3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.5. В случае обнаружения недостатков качества Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков.

Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, а в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

При отказе Застройщика от составления или подписания акта обнаруженных недостатков, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

## **7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**7.1. Уступка прав (требований), вытекающих из настоящего Договора, третьим лицам запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.**

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и исключительно после письменного согласования предстоящей уступки права (требования) с Застройщиком и получения его письменного согласия.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и до момента подписания Сторонами передаточного акта или составления иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

7.4. О государственной регистрации перехода права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки права обязан в письменной форме уведомить об этом Застройщика путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления непосредственно в офис Застройщика оригинала Договора уступки с отметками уполномоченного органа о проведенной его государственной регистрации.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий, указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.3. В случае нарушения установленного в пункте 5.2.2. Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере

одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.4. При расторжении Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 4 и 5 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены Договора. Сумма штрафа уплачивается Участником долевого строительства в бесспорном порядке в момент возврата ему уплаченных платежей по Договору.

8.5. За нарушение пункта 7.4. Договора Участник долевого строительства в бесспорном порядке уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 рублей.

8.6. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или осуществлено производство работ, указанных в п. 5.4.1. Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от цены, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

9.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

## **10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В случаях, предусмотренных применимым законодательством и настоящим Договором Сторона Договора вправе требовать внесения изменения в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения претензии.

10.3. В случае не достижения согласия входе переговоров Стороны решают спор в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии оформляются соглашением о расторжении Договора. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, указанных в настоящем Договоре, о любых изменениях паспортных данных (изменении фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене или порче паспорта и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного

исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) извещать друг друга.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в Разделе 12 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению его об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

11.3. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился и согласен с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией, проектной декларацией, иной информацией по строительству Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Объект долевого строительства, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самого Объекта, так и Многоквартирного дома в целом, а также подтверждает, что обладает всей необходимой, полной и удовлетворяющей его информацией, включая, но не ограничиваясь: информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома, о Жилом доме, в котором расположен Объект; о технической характеристике Объекта.

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

11.5. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Застройщика при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством..

11.6. Договор подписан в **3 (Трех)** подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию

11.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

– Приложение № 1 – «План этажа»;

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик:

**ООО «Дарстрой-Град»**

Юридический адрес: 350012, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. №117, помещение № 517.

ОГРН: 1172375022775

ИНН/КПП 2311233499/ 231101001

Р\СЧ **40702810226060003866**

в филиале «Ростовский» АО «АЛЬФА-БАНК» г.

Краснодар

БИК 046015207

К\СЧ 30101810500000000207

Тел. 8 (861) 279-53-53

Директор

/\_\_\_\_\_/В.Г. Митрофанов/

### Участник долевого строительства:

Гр. РФ **\*\*\***, пол **\*\*\***, **\*\*\*** года рождения, место рождения: **\*\*\***, гражданство: РФ, паспорт гр. Российской Федерации: **\*\*\*** № **\*\*\***, выдан: **\*\*\***, дата выдачи: **\*\*\***, код подразделения: **\*\*\***, зарегистрирован по адресу: **\*\*\***, тел.: **\*\*\***

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

Приложение № 1  
к Договору № \*\*/\*\*/\*\*-А  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

План этажа

**Примечание: Объект, подлежащий передаче Участнику долевого строительства выделен маркером.**

Застройщик:  
ООО «Дарстрой-Град»  
Директор

Участник долевого строительства:

/\_\_\_\_\_/ В.Г. Митрофанов /

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