

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № СП-Л8/С1-___/20__**

город Анапа

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Гамма» (ИНН 2301089888, ОГРН 1152301002260), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», от имени и в интересах которого действует гражданка РФ Саарян Светлана Викторовна, 19.07.1986 года рождения, место рождения: пос. Целинный Славянского р-на Краснодарского края, пол: женский, паспорт 03 09 321117, выданный Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Славянском районе, дата выдачи: 11.01.2010 г., код подразделения: 230-025, зарегистрирована по адресу: Краснодарский край, Славянский район, ст. Петровская, ул. Комсомольская, дом 23, на основании доверенности 23АА6926959 от 20.04.2017 года, удостоверенной Асватуровым Сергеем Буликовичем, нотариусом Анапского нотариального округа, зарегистрировано в реестре: 2-591 и

Гражданин (ка) РФ _____, пол: _____, 00.00.0000 года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ 00 00 №000000, выдан: _____, дата выдачи 00.00.0000 года, код подразделения: 000-000, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник Долевого строительства**», действующий (ая) как физическое лицо, 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 «**Жилого комплекса «Раз/Два/Три» - Жилой комплекс по Анапскому шоссе 24,28 в городе-курорте Анапа** (3 этап строительства): Литер 8 секция 1, на земельных участках: площадью 34503 кв. м., с кадастровым номером 23:37:0109002:94, категории земель: земли населённых пунктов – многоэтажные многоквартирные дома, находящийся в аренде у застройщика на основании договора аренды земельного участка № 01-09/591 от 26.12.2014г. (№3700006847 от 30.06.2015г.), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрационная запись №23-23/026-23/026/600/2015-335/2 от 15.01.2015г. и договора от 28.10.2015г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 01-09/591 от 26.12.2014г. зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрационная запись №23-23/026-23/026/039/2015-1092 от 20.11.2015г. площадью 3713 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 23:37:0109002:95, с видом разрешенного использования: зеленые насаждения, спортивные и игровые площадки находящийся в аренде у застройщика на основании договора аренды земельного участка № 01-09/592 от 26.12.2014г. (№3700006848 от 30.06.2015г.), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрационная запись №23-23/026-23/026/600/2015-337/2 от 15.01.2015г. Соглашения от 30.06.2015г. о внесении изменений в договор аренды земельного участка №01-09/592 от 26.12.2014г. (№3700006848 от 30.06.2015г.), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрационная запись №23-23/026-23/026/600/2015-7275 от 14.07.2015г. Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №1-09/592 от 26.12.2014г. (№3700006848 от 30.06.2015г.) от 28.10.2015г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрационная запись №23-23/026-23/026/039/2015-1093 от 20.11.2015г. и привлекающие 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» (далее: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этих земельных участках многоэтажного жилого дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство, общая площадь 13862,1 кв.м.

1.1.2. **«Участник долевого строительства»** – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для **Жилого комплекса по Анапскому шоссе 24,28 в городе-курорте Анапа**, на условиях Договора.

1.1.3. **Жилой дом** – **«Жилой комплекс по Анапскому шоссе 24,28 в городе-курорте Анапа»**, (3 этап строительства): Литер 8 секция 1, строительство которого осуществляет **«Застройщик»** с привлечением денежных средств **«Участника долевого строительства»** по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, Анапское шоссе, 24.**

1.1.4. **Квартира** – объект долевого строительства, подлежащий передаче **«Участнику долевого строительства»** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **«Жилого дома»**.

1.1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, указанное в пункте 1.1.4 Договора, общее имущество в **«Жилом доме»**, подлежащее передаче **«Участнику долевого строительства»** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **«Жилого дома»** и входящее в состав указанного **«Жилого дома»**, создаваемое также с привлечением денежных средств **«Участника долевого строительства»**. У **«Участника долевого строительства»** при возникновении права собственности на **«Квартиру»** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **«Жилом доме»**, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **«Квартиры»**.

1.1.6. **Земельный участок** – земельный участок, на котором **«Застройщик»** осуществляет строительство **«Жилого дома»**, реквизиты и характеристики которого указаны в пункте 2.2.

Земельный участок принадлежит **«Застройщику»** на праве аренды.

1.1.7. **Проектная площадь** – площадь, определенная в проектной документации **«Жилого дома»**, с учетом площади балкона и лоджии.

1.1.8. **Фактическая площадь** – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

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

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

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

2.2. **«Застройщику»** принадлежат земельные участки, на праве аренды, на основании:

договора аренды земельного участка № 01-09/591 от 26.12.2014г. (№3700006847 от 30.06.2015г.), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрационная запись №23-23/026-23/026/600/2015-335/2 от 15.01.2015г. и договора от 28.10.2015г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 01-09/591 от 26.12.2014г. зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрационная запись №23-23/026-23/026/039/2015-1092 от 20.11.2015г.

договора аренды земельного участка № 01-09/592 от 26.12.2014г. (№3700006848 от 30.06.2015г.), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрационная запись №23-23/026-23/026/600/2015-337/2 от 15.01.2015г. Соглашения от 30.06.2015г. о внесении изменений в договор аренды земельного участка №01-09/592 от 26.12.2014г. (№3700006848 от 30.06.2015г.), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрационная запись №23-23/026-23/026/600/2015-7275 от 14.07.2015г. Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №1-09/592 от 26.12.2014г. (№3700006848 от 30.06.2015г.) от 28.10.2015г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрационная запись №23-23/026-23/026/039/2015-1093 от 20.11.2015г.

2.2.1. «Застройщик» действует на основании Разрешения на строительство «Объекта долевого строительства» № 23-301000-580-2016 от 08.06.2016 г.

2.2.2. Проектная декларация (включает в себя информацию о «Застройщике» и информацию о проекте строительства) опубликована «Застройщиком» на его официальном сайте www.skgamma.ru от 18 апреля 2016 года.

2.2.3. Застройщик в целях страхования своей ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договору участия в долевом строительстве заключил генеральный договор о способе и условиях обеспечения исполнения обязательств застройщика за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве 35-80469/2018 от 15.05.2018 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ».

2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора «Участник Долевого строительства» ознакомился с содержанием документов в п. 2.2. настоящего Договора, в том числе с договором, указанным в подпункте 2.2.3. настоящего договора, условиями страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения, сведениями о страховой компании (Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ») и правилами, утвержденные приказом а также Участник Долевого строительства подтверждает, что копии документов, указанных в настоящем пункте договора он получил.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Жилой дом», указанный в пункте 1.1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод «Жилого дома» в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок «Участнику долевого строительства» «Квартиру», в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», 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 «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:

- Условный номер	000	- Этаж	00	- Подъезд	00	Литер/Блок-Секция
- Проектная площадь квартиры с учетом балконов и лоджий	00,00	-Количество комнат	Студия	-Наличие балкона/лоджии	00	Литер 8 Блок секция 1

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 начала строительства объекта **«Жилой комплекс по Анапскому шоссе 24,28 в городе-курорте Анапа»**, (3 этап строительства): Литер 8 секция 1 - 1 полугодие 2018 года, предполагаемый срок ввода в эксплуатацию - 2 полугодие 2020 года.

3.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию **«Жилого дома»** при условии выполнения **«Участником долевого строительства»** своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязуется передать **«Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства»** в срок не позднее **1 квартала 2021 г.** При этом допускается досрочное исполнение **«Застройщиком»** обязательства по передаче **«Объекта долевого строительства»**.

3.6. Характеристики внутренней отделки **«Объекта долевого строительства»** указаны в Приложении № 2 **«Техническое описание Объекта долевого строительства»**.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, подлежащая уплате **«Участником долевого строительства»**, на момент подписания настоящего договора составляет: **0 000 000 (_____)** рублей **00 копеек**, с учетом балконов и лоджий, **НДС не облагается**.

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 Приложением № 2 к Договору, расходы связанные с благоустройством территории, прилегающей к **«Жилому дому»**, и другие затраты, связанные с созданием **«Жилого дома» «Объекта долевого строительства»**) за исключением пункта 1.2 Приложения № 2.

4.2. Цена договора должна быть выплачена **«Участником долевого строительства»** в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением № 3 **«График платежей»**, являющимся неотъемлемой частью Договора, безналичным перечислением на расчетный счет **Застройщика**, реквизиты которого отражены в разделе 13 настоящего договора и любыми другими способами, не запрещенными законодательством РФ. Цена договора подлежит уплате не ранее государственной регистрации настоящего договора.

Если иное не предусмотрено **«Графиком платежей»**, **«Участник долевого строительства»** производит оплату путем безналичного расчета, и любыми другими способами, не запрещенными законодательством РФ, в срок, не превышающий 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной **«Фактической площади»** передаваемой **«Квартиры»** и уточненной **«Фактической площади»** балкона и лоджии.

4.4. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартиры»** или **«Фактическая площадь»** балкона и лоджии **«Квартиры»** окажется меньше чем в Приложении № 2 передаваемой **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Участник долевого строительства»** вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.7 настоящего Договора.

4.5. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартиры»** или **«Фактическая площадь»** балкона и лоджии **«Квартиры»** окажется больше чем в Приложении № 2 передаваемой **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Застройщик»** вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п. 4.7 настоящего Договора.

4.6. В случае если по данным органа технической инвентаризации разница между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Проектной площадью, указанной в п. 3.2. настоящего договора, составит до 1 кв.м как в сторону увеличения, так и уменьшения, перерасчет Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего договора, не производится.

4.7. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.4, 4.5. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра **«Фактической площади» «Квартиры»** в сумме 00 000 (_____) рублей 00 копеек, стоимости одного квадратного метра **«Фактической площади»** балконов и лоджии в сумме 00 000 (_____) рублей 00 копеек.

4.8. Рассчитанную в соответствии с настоящими пунктами 4.4., 4.5, сумму **Сторона** обязуется перечислить на указанный расчетный счет или внести в кассу **«Застройщика»** в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного требования и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.9. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение, по договору участия в долевом строительстве № СП-Л8/С1-257/2018 от «23» августа 2018 г., НДС не облагается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. **«Застройщик»** обязан за счет привлеченных средств построить **«Объект долевого строительства»** и получить разрешение на ввод в эксплуатацию и передать **«Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства»** в степени готовности, указанной в Приложении № 2 Техническое описание **«Объекта долевого строительства»**.

5.1.2. Не указанные в Приложении № 2 Техническое описание **«Объекта долевого строительства»** отделочные работы на **«Объекте долевого строительства»** не входят в цену Договора и производятся **«Участником долевого строительства»** по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи **«Объекта долевого строительства»**.

5.1.3. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.4. Представлять интересы **«Участника долевого строительства»** в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.5. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся **«Жилым домом»**.

5.1.6. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.5. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки **«Жилого дома»** и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.7. 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 со дня получения сообщения от **«Застройщика»**, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.4. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять в собственность **«Объект долевого строительства»**, обозначенный в пунктах 1.1.4. Договора и Приложении № 2 **«Техническое описание Объекта долевого строительства»** по Акту приема-передачи.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на **«Объект долевого строительства»**.

5.2.4. Использовать **«Объект долевого строительства»** в соответствии с его назначением.

5.2.5. Самостоятельно получать технический и кадастровый план на **«Квартиры»**, нести все расходы, связанные с оформлением указанных планов и государственной регистрацией права собственности на **«Объект долевого строительства»**.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи **«Застройщик»** вправе оформить технический и (или) кадастровый план на **«Квартиры»** за счет **«Участника долевого строительства»**.

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 расходы на содержание общего имущества **«Жилого дома»**) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием **«Объекта долевого строительства»**.

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить **«Застройщика»** об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

5.3. **«Участник долевого строительства»** имеет право в течение гарантийного срока предъявлять **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством **«Объекта долевого строительства»**.

5.4. Обязательства **«Застройщика»** считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. 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.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства **«Застройщиком»** и принятие его **«Участником долевого строительства»** осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи к Договору, в сроки, установленные пунктами 3.4, 5.2.2 Договора.

6.2. **«Застройщик»** обязан направить **«Участнику долевого строительства»** Сообщение о готовности **«Объекта долевого строительства»** к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств **«Застройщика»**, не менее чем за месяц до исчисления, установленного пунктом 3.4. Договора срока передачи **«Объекта долевого строительства»**, в котором **«Участник долевого строительства»** предупреждается о необходимости принятия **«Объекта долевого строительства»** и о последствиях бездействия **«Участника долевого строительства»**, предусмотренных пунктом 6.4. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **«Участником долевого строительства»** почтовому адресу или вручено **«Участнику долевого строительства»** лично под расписку. В случае изменения адреса **«Участника долевого строительства»**, о котором он не сообщил в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу.

6.3. **«Участник долевого строительства»**, получивший сообщение **«Застройщика»** о готовности **«Объекта долевого строительства»** к передаче, обязан его принять в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от **«Застройщика»**, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.4. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5. Договора **«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 для передачи **«Объекта долевого строительства»**.

6.4. В случае уклонения или отказа **«Участника долевого строительства»** от принятия **«Объекта долевого строительства»** и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок **«Застройщик»** по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.4. Договора, вправе составить односторонний акт, который будет иметь силу Акта приема-передачи.

6.5. До подписания Акта приема-передачи **«Участник долевого строительства»** вправе потребовать от **«Застройщика»** составления акта, в котором указывается несоответствие **«Объекта долевого строительства»** требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего

законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества **«Объекта долевого строительства»**, и 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.

«Участник долевого строительства» обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении **«Застройщиком»** обоснованного требования **«Участника долевого строительства»**, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

6.6. При подписании Акта приема-передачи **«Участник долевого строительства»** утрачивает право на предъявления претензий к **«Застройщику»**, за исключением скрытых недостатков.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. **«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.

7.2. Гарантийный срок на **«Объект долевого строительства»** по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 (пять) лет со дня передачи **«Объекта долевого строительства»**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **«Объекта долевого строительства»**, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи.

7.3. **«Участник долевого строительства»** вправе предъявить **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством **«Объекта долевого строительства»**, а также технологического и инженерного оборудования **«Объекта долевого строительства»** при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. **«Застройщик»** обязан рассмотреть требования **«Участника долевого строительства»** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с **«Участником долевого строительства»** дату для выхода на **«Объект долевого строительства»** и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

7.4. **«Застройщик»** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **«Объекта долевого строительства»**, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа **«Объекта долевого строительства»** и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения **«Участником долевого строительства»** технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации **«Объекта долевого строительства»** (в том числе оборудования).

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. При условии полной оплаты в отношении каждой конкретной квартиры, Участник долевого строительства вправе передать (уступить) свои права по такой квартире полностью либо в части третьим лицам только с предварительного письменного согласия Застройщика.

8.2. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от **«Участника долевого строительства»** к новому **«Участнику долевого строительства»** определяется в Договоре уступки прав требований.

8.3. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи **«Объекта долевого строительства»**.

8.4. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требований по «Договору» подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) **«Объекта долевого строительства»**, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

9.2. Исполнение обязательства Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательства по передаче жилого помещения в пользу **«Участника долевого строительства»** путем заключения Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве 35-80469/2018 от 15.05.2018 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», имеющим лицензию на осуществление данного вида страхования.

9.3. Также в обеспечение исполнения обязательства Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у **«Участника долевого строительства»** считаются находящимися в залоге представленный для строительства (создания), в составе которого будут находиться

«Объект долевого строительства», земельный участок, принадлежащий **«Застройщику»** на праве аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке **«Жилой дом»**

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. 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.

10.2. 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.

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

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. В случае если в соответствии с п.4 настоящего договора уплата цены Договора должна производиться **«Участником долевого строительства»** путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора

11.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 11.2. Договора, **«Застройщик»** вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **«Участником долевого строительства»** почтовому адресу или вручено **«Участнику долевого строительства»** лично под расписку.

При неисполнении **«Участником долевого строительства»** такого требования и при наличии у **«Застройщика»** сведений о получении **«Участником долевого строительства»** 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 «Участника долевого строительства» от его получения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

11.4. В случае одностороннего отказа «Застройщика» 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.

11.5. В случае одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 11.2. Договора, «Застройщик» обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

11.6. «Участник долевого строительства» вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

12.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения «Застройщика».

12.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента (государственной регистрации) подписания Сторонами настоящего Договора.

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

12.6. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора.

12.7. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (не заключенности) Договора в целом.

12.8. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.9. Договор подписан в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План этажа»;
- Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;

13. ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

ООО «Гамма»

Юридический адрес:

353440, Краснодарский край, Анапский р-н,

г. Анапа, ул. Шевченко, д. 288, корп.1, оф. 5

Фактический адрес: 353440,

Краснодарский край,

г. Анапа, Ул. Шевченко, 288, корп.1, оф. 5

ОГРН: 1152301002260

ИНН/КПП 2301089888/230101001

Р\СЧ 40702810540010001860

В АО Банк ЗЕНИТ Сочи г. Сочи

БИК 040396717

К\СЧ 30101810400000000717 в РКЦ г. Сочи

«Участник долевого строительства»

Гражданин (ка) РФ

_____ **Саарян С.В.**

(по доверенности 23 АА 6926959 от 20.04.2017,

зарегистрировано в реестре за № 2-591)

_____ / _____ /

План этажа

ПРИМЕЧАНИЕ: квартира условный № 00, расположенная на 00 (_____) этаже, «Жилого комплекса по Анапскому шоссе 24,28 в городе-курорте Анапа (3 этап строительства): Литер 8 секция 1, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Анапское шоссе, 24.



1.1 Техническое описание Объекта долевого строительства

<i>Технические характеристики дома:</i>	
Конструктив:	<p><u>Конструктивная система</u> - фундамент, стены, плиты перекрытия.</p> <p><u>Наружные ограждающие конструкции</u> - керамзитобетонные блоки толщиной 200 мм по ГОСТ 6133-99 с наружной системой утепления фасадов из керамогранитных плит и облицовочного керамического кирпича</p> <p><u>Межквартирные перегородки</u> - блок керамзитобетонный толщиной 200 мм по ГОСТ 6133-99.</p> <p><u>Межкомнатные перегородки</u> - блок керамзитобетонный толщиной 90 мм.</p> <p><u>Кровля</u>- плоская с двухслойным рулонным покрытием "Техноэласт".</p> <p>Сейсмоустойчивость 8 баллов</p> <p>Энергоэффективность В</p>
<i>Технические характеристики квартиры:</i>	
1 Этаж:	00
2 Литер, Блок:	Литер 8 Блок секция 1
3 Проектная площадь квартиры с учетом балконов и лоджий:	00,00
4 Количество жилых комнат:	Студия
5 Лоджия/балкон:	Остекленная лоджия
6 Внутриквартирная отделка:	Гипсовая штукатурка, кроме откосов дверных проемов
7 Полы:	Цементно-песчаная стяжка
8 Окна	Металлопластиковые (в соответствии с проектом)
9 Входная дверь:	Металлическая, строительная (временная)
10 Канализация:	Ввод труб в жилое помещение Монтаж стояков с отводом
11 Водоснабжение:	Ввод труб в жилое помещение с установкой приборов учета Монтаж стояков с заглушкой
12 Электроснабжение:	Ввод питающего кабеля с установкой вводного автомата и разводкой по квартире
13 Отопление:	Да (стояки, трубы, радиаторы, теплосчетчик)
14 Потолки:	Высота не менее 2,7 м. Монолитные перекрытия, без отделки
15 Внутриквартирные двери:	Не устанавливаются
16 Санитарные узлы:	Черновые полы в санузлах и ванных комнатах (бетонная подготовка).

1.2. Электрооборудование, электрическая печь, внутриквартирная разводка водопроводной и канализационной сетей, сантехническое оборудование, межкомнатные двери устанавливаются Участником долевого строительства самостоятельно. Отделка стен тепловозвукоизоляционными материалами, гидроизоляция санузлов и отделочные работы производятся Участником долевого строительства самостоятельно.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Общая цена договора составляет: **0 000 000** (_____) рублей **00** копеек, НДС не облагается с учетом балконов и лоджий.

Указанная цена должна быть оплачена «Участником долевого строительства» в соответствии с «Графиком платежей», указанным ниже:

№ п-п	Наименование платежа	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1	1-й взнос		в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора

Настоящий «График платежей» устанавливает договорную стоимость, определенную сторонами, условия ее внесения и сроки внесения оплаты.

Цена, установленная в настоящем «Графике платежей» является окончательной и подлежит изменению только на условиях настоящего Договора.

Оплата цены договора производится путем безналичного перечисления на расчетный счет **Застройщика**, реквизиты которого отражены в разделе 13 настоящего договора, либо иным не запрещенным законодательством РФ способом.

Подписи Сторон:

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

_____ **Саарян С.В.**
(по доверенности 23 АА 6926959 от 20.04.2017,
зарегистрировано в реестре за № 2-591)

_____ / _____ /