

ДОГОВОР № ЗАП

долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Краснодар

2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью "КубаньГрадИнвестСтрой", именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и, **гражданин РФ** именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом (22—х этажный двухсекционный жилой дом со встроенными офисными помещениями; цокольный этаж — нежилые помещения, 1 - 21 этажи — жилые, без чердачного этажа (кровля по перекрытию), общая площадь здания - 20529,94 кв.м., сейсмостойкость - 7 баллов, класс энергоэффективности — В высокий, Несущие конструкции: железобетонные монолитные; Междуэтажные перекрытия - монолитные плиты из бетона, Наружные стены — из газобетонных блоков по ГОСТ 21520-89, с облицовкой, наружный слой — кирпич облицовочный) по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г.Краснодар, Прикубанский округ, ул. Заполяная, 39 — 6 этап строительства - Литер 3** на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0126040:944, площадью 80693 кв.м., и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать в собственность Дольщика в указанном жилом доме Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную разделом три Настоящего договора цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Дольщику, в соответствии с Договором является **квартира №**, назначение: жилое; общей площадью с холодными помещениями **кв.м.**, общей площадью кв.м., жилая площадь кв.м., Прихожая - кв.м., Жилая комната - кв.м., Кухня кв.м., Санузел - кв.м., Лоджия (общая/с понижающим коэффициентом 0,5) / кв.м. (согласно Приложения №3), **расположенная на этаже, в подьезде** (согласно Приложения №2) (далее «Квартира»). Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи объекта недвижимости. Техническое состояние Квартиры, подлежащей передаче Дольщику, изложено в Приложении № 1 к настоящему Договору. 1.3. При заключении настоящего Договора, Застройщик гарантирует наличие и действительность разрешений, лицензий, согласований и иных документов, и полномочий, необходимых для совершения Застройщиком деятельности, предусмотренной настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. Застройщик осуществляет строительство жилого дома на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности на основании: Договора купли-продажи земельного участка от 25.12.2014, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АН 208275, выданным "12" января 2015 г. 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 12.01.2015 года сделана запись регистрации № 23-23/001-23-23-01/2645/2014-63/7; Разрешения на строительство №RU 23306000-3814-р, выданного "23" декабря 2014 г.; Приказа № 2 от 20.01.2015г. о внесении изменения в разрешение на строительство №RU 23306000-3814-р от 23.12.2014 г.; Приказа № 63 от 05.03.2015г. о внесении изменения в разрешение на строительство №RU 23306000-3814-р от 23.12.2014 г.; Приказа № 162 от 23.05.2016г. о внесении изменения в разрешение на строительство №RU 23306000-3814-р от 23.12.2014 г. Существующие ограничения (обременения) права: отсутствует.

1.5. Срок начала строительства - третий квартал 2016 года, срок окончания строительства - **года**, срок передачи Объекта долевого строительства Дольщику - **года**. Застройщик вправе ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию и передать Дольщику Объект долевого строительства в более ранний срок.

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

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

1.8. В порядке, предусмотренном ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирные дома.

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

строительства, земля переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Завершить строительство многоэтажного жилого дома в сроки, указанные в п. 1.5 настоящего Договора.

2.1.2. Передать Дольщику Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в пункте 1.5. договора.

2.1.3. Не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 1.5, срока передачи Объекта долевого строительства, направить Дольщику сообщение о готовности многоэтажного жилого дома, а также предупредить о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия в принятии Объекта долевого строительства.

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

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

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

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

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

2.2. Дольщик обязуется:

2.2.1. Дольщик обязуется подписать Акт сверки взаиморасчетов в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства и Оплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора и в срок, установленный договором, принять Объект долевого строительства у Застройщика путем подписания Передаточного акта.

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

2.2.3. В момент принятия Объекта долевого строительства заключить с Управляющей компанией договор на работы и услуги по эксплуатации многоэтажного жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, общего имущества многоэтажного жилого дома;

- с предоставляемыми коммунальными услугами.

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

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

2.2.6. В случае уступки прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу письменно согласовать с Застройщиком форму и условия договора уступки прав и обязанностей до его государственной регистрации.

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

2.2.8. При невыполнении обязанности предусмотренной пунктом 2.2.7 настоящего договора возместить понесенные Застройщиком расходы по оплате обязательных государственных платежей и пошлин, представление интересов Застройщика в компетентных государственных органах, а также возместить Застройщику упущенную выгоду, в связи с отсутствием возможности реализовать Объект долевого строительства третьим лицам.

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

2.3. Застройщик вправе:

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

2.3.2. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в установленный договором срок (п. 2.2.2) или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня уведомления, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику.

2.3.3. В случаях, предусмотренных п.7.6, расторгнуть договор в одностороннем порядке.

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

2.4. Дольщик вправе:

2.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 ФЗ № 214 и настоящим договором.

2.4.2. После уплаты цены договора уступить право требования по настоящему договору другому лицу, не нарушая пункт 7.11 настоящего Договора.

2.4.3. В случаях, предусмотренных п.7.1, расторгнуть договор в одностороннем порядке.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство **Объекта долевого строительства** и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Цена договора рассчитывается как произведение проектной общей площади **Объекта долевого строительства –кв. м.** и стоимости одного квадратного метра **–рублей (рублей 00 копеек) за кв. м.,** что составляет общую сумму в размере **рублей (рубля 00 копеек), НДС не облагается.**

3.2. Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании заключенных сторонами дополнительных соглашений, а также в случаях, предусмотренных п.3.3 настоящего Договора.

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

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

Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены договора производятся сторонами до составления акта приема-передачи на Объект долевого строительства, в следующем порядке:

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

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

3.4. По согласованию Сторон расчет производится в следующем порядке:

- часть стоимости в размере **рублей () рублей 00 копеек** Дольщик обязуется оплатить собственными средствами после регистрации Настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Краснодарскому краю **в течение 5 (Пяти) банковских дней** путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика: р/с 40702810930000031929 в банке 040349602

4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям проектной документации, градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

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

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

5.3. В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.1 настоящего договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком, если Дольщиком является гражданин проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком.

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

5.5. При расторжении договора по основаниям пункта 7.6 Дольщик обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от цены договора. Сумма штрафа уплачивается Дольщиком в бесспорном порядке в момент возврата ему уплаченных платежей по договору.

5.6. За нарушение пункта 7.13 Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

5.7. В случае безосновательного одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от Цены Договора.

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

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

6. ФОРС-МАЖОР

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

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

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И УСТУПКА ПРАВА

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

- а) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- б) неисполнение Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 4.5 настоящего договора;
- в) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- г) в иных, установленных федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 случаях.

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

- а) прекращения или приостановления строительства многоэтажного жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;
- б) существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- в) изменения назначения общего имущества или нежилых помещений, входящих в состав многоэтажного жилого дома;
- г) в иных установленных федеральным законом №214-ФЗ случаях.

В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Правообладателем или Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

7.3. При расторжении в одностороннем порядке договора по пункту 7.1, Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика и Банк об этом не менее чем за 30 дней. В своем письменном уведомлении указать порядок реализации Объекта долевого строительства или прав на него (самостоятельно или с помощью Застройщика). Если Дольщик не укажет в своем уведомлении порядок реализации Объекта долевого строительства, то реализация производится Застройщиком самостоятельно. Также Дольщик обязан обратиться в регистрирующий орган с заявлением о расторжении Договора и погашении записи о регистрации Договора участия в долевом строительстве за Дольщиком.

7.4. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям пункта 7.1 в течение 20 рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям пункта 7.2 в течение 10 рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, если Дольщиком является гражданин проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

7.5. Если Дольщик не обратился к Застройщику за получением своих денежных средств в порядке пункта 7.3, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения срока, предусмотренного этим пунктом, зачисляет денежные средства и проценты в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Дольщику.

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

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

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

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

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

7.7. В случаях предусмотренных пунктом 7.6 Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Дольщику заказным письмом с уведомлением предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях

неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

7.8. При расторжении договора в одностороннем порядке по основаниям пункта 7.6 Застройщик возвращает Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, в течение 10 рабочих дней со дня расторжения. Если Дольщик в этот срок не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения 10 дневного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту своего нахождения, о чем сообщает Дольщику.

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

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

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

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

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

7.14. Уступка права требований по договору допускается после письменного согласования Застройщиком и возможна с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.2 настоящего Договора.

7.15. При выполнении технических работ по подготовке пакета документов для уступки права требования силами Застройщика, Дольщик уплачивает Застройщику вознаграждение в размере 1% от цены настоящего договора путем внесения денежных средств в кассу Застройщика либо на р/с в трехдневный срок с момента подписания акта приема-передачи оказанных услуг.

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

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Заключая настоящий договор, стороны под «общей площадью Квартиры» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий и (или) площадь балконов. Изменение фактической площади Объекта долевого строительства в размере не более 5% от проектной площади, указанной в настоящем договоре, не является основанием (причиной) для расторжения договора.

Дольщик осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1, и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика. А также Дольщик дает согласие Застройщику, в случае необходимости, разделить земельный участок, указанный в пункте 1.1, не нарушая права Дольщиков на земельный участок, на котором расположен многоэтажный жилой дом, элементы озеленения и благоустройства.

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

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

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

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

8.6. В процессе осуществления деятельности по созданию многоэтажного жилого дома Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае, если строительство многоэтажного жилого дома не может быть завершено в

предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику осуществляется дополнительным соглашением.

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

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

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

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

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

8.12. В случае, если по окончании строительства многоэтажного жилого дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

8.13. Стороны при заключении настоящего договора установили, что личность Дольщика имеет существенное значение для Застройщика, так как многоквартирный жилой дом, строительство которого осуществляет Застройщик, после окончания строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, предназначен для постоянного проживания семей.

8.14. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется путем перечисления их на счет Участника, открытый в Банке, соответствующий текущему счету № **40817810823000626310**, указанному в Кредитном договоре, с согласованием сроков перечисления денежных средств до даты их фактического перечисления

9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

9.1. Стороны обязуются не разглашать информацию, содержащуюся в настоящем Договоре, а также информацию полученную друг от друга в связи с выполнением данного Договора, которая может быть признана конфиденциальной, и разглашение которой может привести к невозможности выполнения обязательств по Договору одной из Сторон.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства

10.3. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.2 настоящего Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

11.5. Все споры и разногласия разрешаются сторонами путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30

дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров и претензионным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность по месту нахождения Застройщика.

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

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

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

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Дольщик:

гражданин РФ

//

Застройщик:

ООО "КубаньГрадИнвестСтрой", факт. адрес: 350072, Краснодарский край, Краснодар г, им 40-летия Победы ул, дом № 34, офис 407, юр.адрес: 350072, Краснодарский край, Краснодар г, им 40-летия Победы ул, дом № 34, офис 407, ИНН 2311150637, КПП 231101001, р/с 40702810930000031929 в банке 040349602 КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК БИК 040349602 к/с 30101810100000000602, тел./факс. тел.: /861/ 2777637.

//

М.П

Техническая характеристика дома:

Объект расположен по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г.Краснодар, Прикубанский округ, ул. Заполярная, 39 — 6 этап строительства - Литер 3.** Этажность: 21.

Несущие конструкции: железобетонные монолитные. Сейсмостойкость здания – 7 баллов; Класс энергоэффективности – В; Фундаментом здания является монолитная железобетонная плита толщиной 900мм на свайном основании, выполненная из бетона класса В25 по прочности и W6 по водонепроницаемости. Под плитой выполняется бетонная подготовка толщиной 100мм из бетона класса В7,5. Арматура железобетонных конструкций – класса А500с и А240с. Несущий каркас здания – монолитные железобетонные стены из бетона класса В25, толщиной 200 мм и монолитные безбалочные железобетонные перекрытия из бетона класса В25 толщиной 180 мм. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается за счет совместной работы стен, жестко сопряженных с дисками перекрытий и лестнично-лифтовым блоком.

Наружные стены ненесущие, двухслойные, состоят из стеновых блоков из ячеистого бетона автоклавного твердения по ГОСТ 31360-2007 толщиной 300 мм с облицовкой силикатным кирпичом ГОСТ 379-2015 толщиной 120 мм, межквартирные стены – монолитные железобетонные толщиной 200 мм, межкомнатные перегородки – стеновые блоки из ячеистого бетона автоклавного твердения по ГОСТ 31360-2007 толщиной 100 мм. Торцевые наружные стены и монолитные пилоны утепляются экструзионными плитами толщиной 50 мм. Облицовочный кирпич крепится к стенам с помощью гибких связей. Лестницы – монолитные железобетонные выполняются из бетона класса В 25; Устройство мусоропровода — не выполняется.

Техническая характеристика Квартиры:

Этаж:

Подъезд:

Общая площадь с холодными помещениями, кв.м:

Общая площадь, кв.м.:

Жилая площадь, кв.м.:

Вид работ, выполняемых в Квартире:

Установка входной металлической двери. Межкомнатные двери устанавливаются Дольщиком самостоятельно.

Установка окон и балконных дверей из ПВХ (без воздушных клапанов и москитных сеток) с устройством откосов, с подоконниками и отливами.

Оштукатуривание стен (за исключением санузлов);

Потолки — без отделки;

Устройство стяжки полов (за исключением санузлов, балконов, лоджий), без устройства гидроизоляции.

Монтаж системы отопления от этажного коллекторного щита горизонтальная разводка труб в конструкции пола с установленными радиаторами на стенах в жилых комнатах и кухне (теплосчетчики и термоголовки Дольщиком устанавливаются самостоятельно).

Монтаж системы вентиляции (без вентиляционных решеток и без закрытия ниш коробом).

Монтаж системы водоснабжения: - стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны), без полотенцесушителей, без внутриквартирной разводки (водомеры и шкаф первичного пожаротушения устанавливаются Покупателем самостоятельно) без закрытия ниш коробом;

Монтаж системы канализации:- стояки с отводами (тройниками или крестовинами) для подключения саноборудования без внутриквартирной разводки, без закрытия ниш коробом ;

Монтаж системы электроснабжения: - прокладка электропроводов от этажного электрощита до вводного автомата квартирного электрощита без внутриквартирной разводки проводов, электрических приборов и электрозвонка;

Монтаж системы противопожарной сигнализации: - смонтированные на потолке датчики, срабатывающие на задымление, включенные в общую систему.

Устройство телевизионного ввода в квартиру – от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире без внутриквартирной разводки.

Домофоны- устанавливаются Дольщиком самостоятельно (согласовав с Управляющей компанией);

Телефонизация, интернет — не проводится.

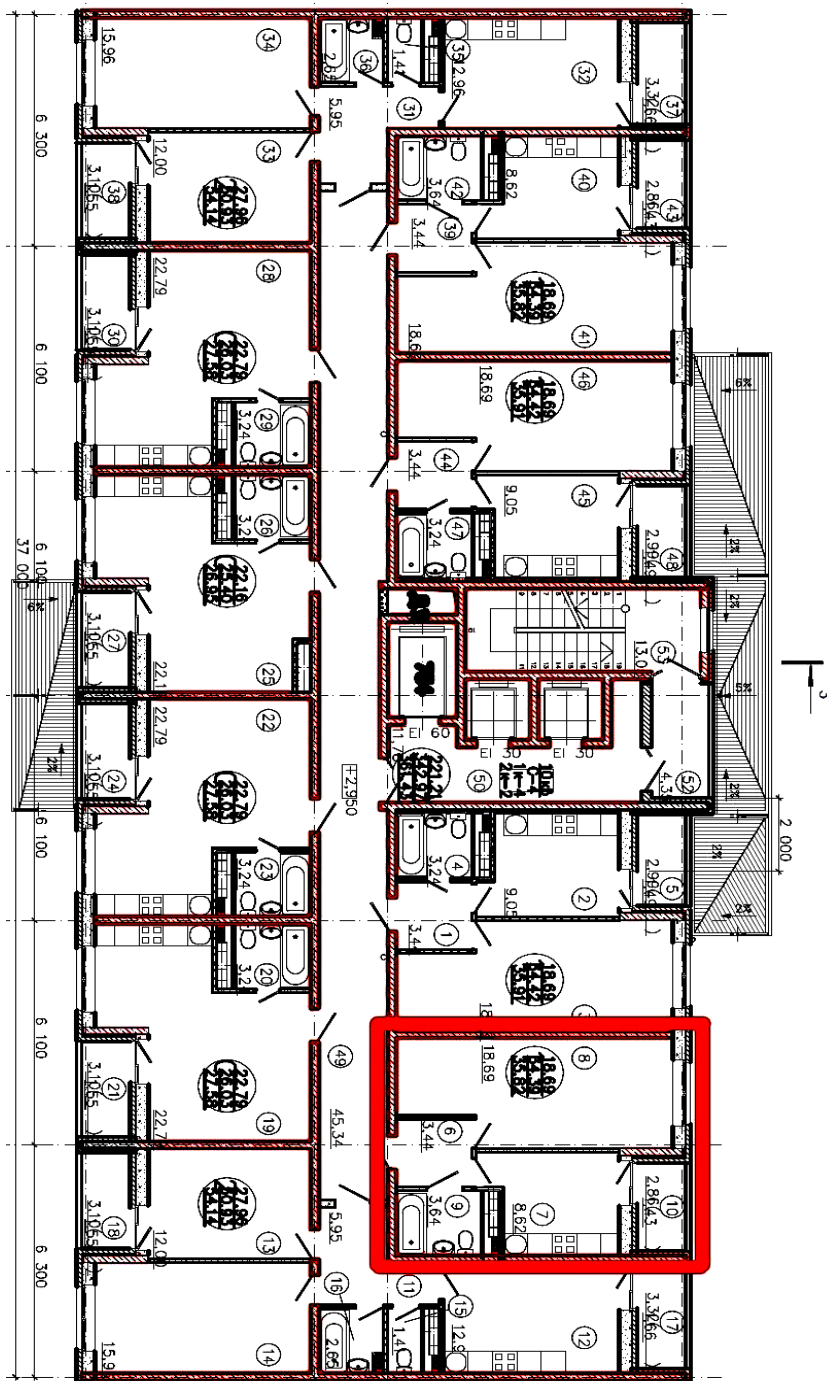
Дольщик:

//

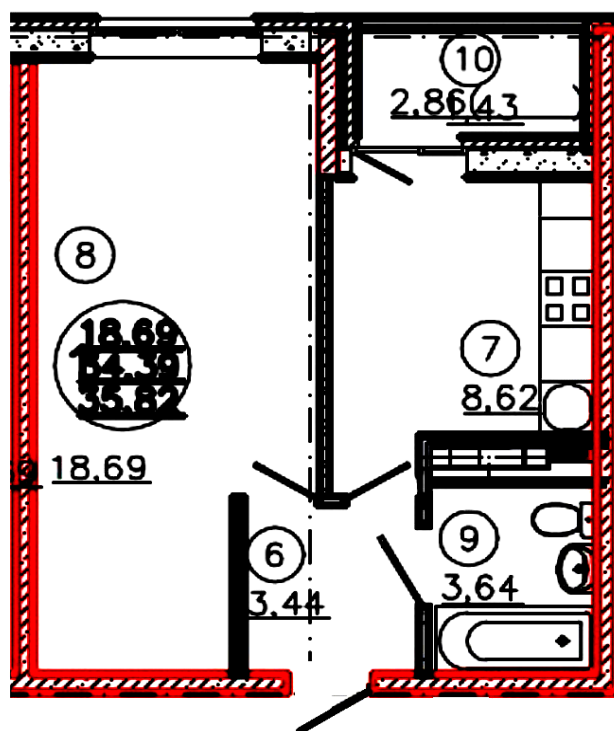
//

Застройщик:

//



Дольщик:
Застройщик:



Дольщик:

Застройщик:

//