

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Анапа

«___» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Вюн-Кон-Сервис», зарегистрированное Инспекцией МНС России по курорту Анапа Краснодарского края «20» декабря 2002 года за Основным государственным регистрационным номером 1022300528238, ИНН 2301017643, КПП 010501001, адрес места нахождения: Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Шевченко, д. 122, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Очкас Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, пол мужской, место рождения: город Анапа Краснодарского края, паспорт гражданина Российской Федерации: _____, выданный «___» _____ 20__ года _____, код подразделения _____, зарегистрирован по месту жительства по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Жилой дом** или **Объект** - жилой комплекс со встроенными помещениями общественного назначения и размещением детского дошкольного учреждения (Корпус 4), строительство которого ведет Застройщик по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Владимирская, 154 на земельном участке общей площадью 15015 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0102035:19, права на который принадлежат Застройщику на основании договора аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения №3700001875 от 21.03.2005г, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 02.08.2006г. за № 23-23-26/033/2006-225.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	21
Общая площадь	14178,04
Материал наружных стен	кирпич, блок
Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	высокий
Класс сейсмостойкости	9 баллов

1.1.2. **Квартира** - часть Жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в Жилом доме и имеет следующие основные характеристики и которая по завершении строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	

Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м (№2 по плану, сан.узел)	
Площадь лоджии-1, кв. м (№4 по плану, лоджия)	

Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен жилого помещения (квартиры) и состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения (квартиры), включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире без учета площадей балконов, лоджий, террас, веранд.

Общая и жилая проектные площади, а также площади балконов, лоджий, веранд, террас и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением суммы общей площади Квартиры и/или площадей балконов, лоджий, веранд, террас с коэффициентом 1 является изменение от указанной в настоящем пункте в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры и/или лоджий (балконов, террас), в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Комплектация и характеристики Квартиры приводятся в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.1.3. Объект долевого строительства - Квартира в Жилом доме, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящая в состав Жилого дома, строящаяся (создаваемая) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), далее по тексту – 214-ФЗ;

2.1.3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);

2.1.4. Разрешение на строительство 23-301000-1242-2015, выданное Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа «25» декабря 2015г на строительство «Жилого комплекса со встроенными помещениями общественного назначения и размещением детского дошкольного учреждения. Корпус 4».

2.1.5. Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок, площадью 15015 кв.м. с кадастровым номером 23:37:0102035:19, предоставленный в соответствии с действующим законодательством на правах аренды сроком до «09» марта 2025г. на основании договора аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения №3700001875 от 21.03.05г, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службой по Краснодарскому краю 02.08.2006г. за № 23-23-26/033/2006-225.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте www.trio-anapa.ru.

2.4. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

2.4.1. настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

2.4.2. заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;

2.4.3. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям № 214-ФЗ, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. Участник долевого строительства направляет на строительство Жилого дома в порядке участия в долевом строительстве:

3.2.1. собственные средства в размере Цены настоящего Договора.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Жилого дома и для его сдачи в эксплуатацию в установленном законодательством порядке, в соответствии с требованиями действующих ГОСТ и СНиП;

3.3.2. ввести Жилой дом в эксплуатацию не позднее IV квартала 2019 года (планируемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию) и после получения его получения передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии и с характеристиками, согласно Приложению № 3 к настоящему Договору в течение 4 месяцев со дня введения Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее «30» апреля 2020 года. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства, как и у иных участников долевого строительства (залогодержателей), считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Жилого дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

3.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого участия Участнику долевого строительства наряду с залогом, указанным выше, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее

исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему Договору в порядке, установленном статьей 15.2 214-ФЗ.

4. Цена Договора

4.1. Стоимость Объекта долевого участия (размер долевого участия в строительстве) составляет _____ (_____), исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади жилого помещения (квартиры), а также стоимости одного квадратного метра проектной площади балконов, лоджий, террас, веранд жилого помещения (квартиры) равной _____, _____.

Цена Договора, указанная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случая, указанного в п. 4.4 Договора.

4.2. Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Жилому дому территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ и затрат, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, и необходимых для ввода Жилого дома в эксплуатацию, и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика, пропорционально площади Объекта долевого участия к общей площади Объекта.

Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Жилого дома) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату участнику долевого строительства не подлежат.

Стороны признают, что образовавшаяся разница между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на строительство Объекта долевого участия и стоимостью всех материалов, работ и услуг, необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной участником долевого строительства площади Объекта долевого участия к общей площади Объекта), при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика по организации строительства (созданию) Объекта и будет являться составной частью оплаты услуг Застройщика.

4.3. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

4.4. Стороны договорились, что Цена договора может быть изменена после заключения Договора в случае несовпадения фактической площади Квартиры, включая площадь жилых и нежилых помещений, площади балконов, лоджий, террас, веранд, с коэффициентом 1,0 по результатам технической инвентаризации (Техническому паспорту Объекта) будет отличаться от проектных, указанных в п. 1.1.2 настоящего Договора, более чем на 1 (один) квадратный метр.

В случае, если фактическая площадь окажется больше проектной, Участник долевого строительства в разумный срок, т.е. в течение 15 (пятнадцати) календарных дней по письменному требованию Застройщика обязан оплатить излишнюю площадь, обнаруженную в результате инвентаризации исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 Договора.

В случае, если фактическая площадь окажется меньше проектной, Застройщик в течении

течение 15 (пятнадцати) календарных дней по письменному требованию Участника долевого строительства возвращает переплаченную сумму денежных средств путем перечисления ее на счет, указанный Дольщиком.

Перерасчет Цены договора на основании последующих технических инвентаризаций, выполненных по заявкам Участника долевого строительства, не производится.

5. Порядок расчетов между Сторонами

5.1. Оплата стоимости Квартиры производится в следующем порядке:

Денежная сумма в размере _____ (_____ рублей 00 копеек), вносится Участником долевого строительства не позднее «__» _____ 20__ года.

5.2. Денежные средства, указанные в п. 4.1. настоящего договора вносятся Участником долевого строительства путём перечисления денежных средств платёжным поручением на расчётный счёт Застройщика или внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика согласно сроков, указанных в Приложении №1 «График платежей».

5.3. Подтверждением оплаты Участником долевого строительства общей цены Договора будут являться приходные кассовые ордера Застройщика и/или платежные поручения с отметкой банка об исполнении.

5.3. Моментом исполнения обязанности Дольщика об оплате признается дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата внесения денежных средств в кассу Застройщика

6. Права и обязанности Застройщика

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Собственными силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство Жилого дома (в том числе выполнение работ по благоустройству территории, прилегающей к Жилому дому) в соответствии с проектной документацией, включая все работы, необходимые для сооружения Жилого дома, и обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию в предусмотренный настоящим Договором срок.

6.1.2. Построить Жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в т.ч. Квартиру, в комплектации и с характеристиками, приведенными в Приложении № 3 к настоящему Договору.

6.1.3. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию опубликовать соответствующую информацию на сайте в сети Интернет по адресу www.trio-anapa.ru.

6.1.4. Не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Застройщиком необходимых для передачи Объекта долевого строительства в соответствии с 214-ФЗ документов и не позднее 7 (семи) рабочих дней до предполагаемой даты передачи Объекта долевого строительства уведомить Участника долевого строительства:

- о готовности Объекта долевого строительства к передаче его участнику долевого строительства;
- о необходимости принять Объект долевого строительства;
- о сроках передачи Объекта долевого строительства;
- о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства.

6.1.5. Не позднее установленного настоящим Договором срока передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору.

Передаточный акт подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Передаточного акта.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства

на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, предусмотренного п.6.1.4 настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.1.6. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.1.7. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.1.8. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Жилого дома в эксплуатацию.

6.1.9. В случаях одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, последний направляет Участнику долевого строительства уведомление, содержащее ссылку на условие об одностороннем отказе от исполнения Договора (или о расторжении Договора) и Договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.1.10. В случае расторжения настоящего договора в течении 30 (тридцати) рабочих дней с даты его расторжения произвести возврат Участнику долевого строительства денежных средств, фактически внесенных последним в счет Цены договора.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. В одностороннем порядке, но не более чем один раз, в случае явной невозможности завершения строительства Жилого дома в предусмотренный настоящим Договором, но не позднее чем за 2 месяца до истечения этого срока, изменить плановый срок окончания строительства Объекта (получения Разрешения на ввод), указанный в п.3.3.2 Договора и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, направив в адрес Участника долевого строительства соответствующее уведомление в письменной форме.

6.2.2. От своего имени привлекать заемные и/или кредитные денежные средства на строительство Объекта путем заключения соответствующих договоров.

6.2.3. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. Одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Участником долевого строительства предусмотренных Договором обязательств по оплате (просрочка любого из предусмотренных Договором или Графиком платежей (Приложение №1 к Договору) платежей более чем два месяца) и/или взыскания с Участника долевого строительства связанных с нарушением обязательств издержек и убытков, а также в иных случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.5. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства какого-либо из обязательств по оплате, предусмотренного условиями настоящего договора, до его исполнения Участником долевого строительства в полном объеме.

6.2.6. Не производить платежей по возврату денежных средств Участнику долевого строительства, предусмотренных условиями Договора до получения письменного уведомления (сообщения) от Участника долевого строительства, содержащего все необходимые для

проведения платежа банковские платежные реквизиты.

6.2.7. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

6.2.8. Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

7. Права и обязанности Участника долевого строительства

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Своевременно оплатить Застройщику Цену Договора, указанную в п.4.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Разделом 5 настоящего Договора и в соответствии с «Графиком платежей», указанным в Приложении №1 к Договору.

7.1.2. Без письменного согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные Договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащих ему прав по Договору до подписания передаточного акта и полного исполнения своих обязательств по Договору.

7.1.3. Принять Объект долевого строительства у Застройщика по передаточному акту, для чего обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п.6.1.4 настоящего Договора.

С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 214-ФЗ и в соответствии с п.6.1.5 настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

7.1.4. До начала приемки Объекта долевого строительства заключить договор на оказание коммунальных услуг и техобслуживание (содержание), либо договор иного наименования, с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Объектом. Оплатить расходы по техническому обслуживанию (содержанию) Объекта, пропорционально приобретаемой доле, и стоимость коммунальных услуг, за четыре месяца после даты получения Разрешения на ввод, или компенсировать эти расходы Застройщику

7.1.5. Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику.

7.1.6. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру и залога (ипотеки) либо обеспечить Застройщика всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий по Объекту долевого участия.

7.1.7. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого участия без письменного согласия Застройщика не проводить на Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: устройство и/или перенос и/или демонтаж внутренних межкомнатных перегородок и/или дверных проемов, разводку и/или внесение изменений в существующие инженерные коммуникации (водоснабжения, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, вентиляции, слаботочные системы) и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, до получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности

на Квартиру, в том числе, за последствия указанных действий, а также имеет право взыскать причиненные такими действиями ущерб и убытки

7.1.8. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию регистрации права собственности на Квартиру не проводить в Жилом доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия Застройщика.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. До подписания передаточного акта указать недостатки Объекта долевого строительства по качеству.

7.2.2. Расторгнуть или отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случаях, предусмотренных 214-ФЗ.

8. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

8.1. Качество передаваемого Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

8.2. Гарантийный срок на:

А) Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Данный гарантийный срок исчисляется с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию;

Б) на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Жилого дома;

В) на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

8.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока в случае, если 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 инструкции 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.

8.5. В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для проживания, Долящик имеют право потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

8.6. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества Квартиры.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управление федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента оформления передаточного акта Объекта долевого строительства.

9.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента исполнения в полном объеме всех обязательств по оплате, предусмотренных настоящим Договором, и подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

9.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10. Порядок разрешения споров

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

10.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

10.3. Стороны договорились об обязательном досудебном порядке урегулирования споров путем предъявления письменных претензий. Срок ответа на претензию 7 (семь) рабочих дней.

10.4. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или действительности в порядке, предусмотренном пунктами 10.2 и 10.3 Договора, такой спор, разногласие или требование подлежит окончательному разрешению в суде общей юрисдикции по месту нахождения Объекта долевого строительства в Анапском городском суде Краснодарского края.

11. Ответственность Сторон

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору при наличии вины и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

11.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или исполнения иных обязательств, непосредственно связанных с передачей Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) за несвоевременную передачу Объекта долевого участия.

12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

Освобождение от ответственности

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее

исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, также как и забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, ограничения или запрет экспорта или импорта, принятие государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, восстание, бунт, мятеж, конфискация или наложение ареста, реквизиция, эмбарго, акты и действия/бездействие государственных, муниципальных и иных органов и организаций, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком, в том числе не по вине Застройщика: не подписания и/или невыдачи государственным или муниципальным органом – Разрешения на ввод в эксплуатацию; уполномоченным органом – документа о соответствии построенного Объекта проектной документации; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения – документа (справки) подтверждающего выполнение технических условий, но только при условии, что они непосредственно повлияли на выполнение Стороной своих обязательств по Договору.

При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика вышеуказанные действия (бездействие) государственных или муниципальных органов власти (иных уполномоченных органов и организаций), при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайными и непредотвратимыми обстоятельствами.

12.2. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора.

12.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

12.4. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 6 (шести) месяцев, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (один) месяц до отказа от исполнения условий настоящего Договора без возмещения убытков другой Стороны, уплаты какой-либо неустойки и процентов за пользование денежными средствами. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

13. Заключительные положения

13.1. После подписания Договора все предыдущие переговоры, соглашения и переписка по нему утрачивают силу.

13.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

13.3. Если иное не указано в Договоре, ни одна из Сторон не вправе передавать свои права или обязанности по Договору третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны

13.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.5. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней извещать друг друга.

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

13.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим

законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

13.8. Наименования разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений. Договор должен читаться как единое целое, и его условия толковаться соответственно. Приложения к Договору должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения Договора всегда будут превалировать над иными документами

13.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, в том числе один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

14. Перечень приложений к настоящему Договору

Приложение № 1. График платежей.

Приложение № 2. План и схема расположения на этаже Объекта долевого строительства.

Приложение № 3. Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства.

15. Адреса для корреспонденции и телефоны Сторон

Застройщик:

ООО «Вюн-Кон-Сервис»

Участник долевого строительства:

гр. РФ

16. Банковские реквизиты Застройщика для платежей по Договору

Банковские реквизиты:

Застройщик:

Директор ООО «Вюн-Кон-Сервис»

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ

_____ Очкас Д.В.

_____ (_____)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору № _____
участия в долевом строительстве жилого дома
от «__» _____ 2018г.

График платежей

№ п/п	Сумма в рублях	Срок оплаты и примечания
1		Оплачивается в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Застройщик:
Директор ООО «Вюн-Кон-Сервис»

Участник долевого строительства:
Гражданин РФ

_____ Очкас Д.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору № _____
участия в долевом строительстве жилого дома
от «___» _____ 2018г.

Схема расположения жилого помещения (квартиры) на _____ этаже Жилого дома:

План Жилого помещения (квартиры) № _____:

Застройщик:
Директор ООО «Вюн-Кон-Сервис»

Участник долевого строительства:
Гражданин РФ

_____ **Очкас Д.В.**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к договору № _____
участия в долевом строительстве жилого дома
от «___» _____ 2018г.

Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющегося частью Объекта долевого строительства	
Наружные стены	кирпич / блок / монолитный железобетон
Окна, остекление лоджий	металлопластиковые
Входная дверь	металлическая
Внутриквартирные двери	не устанавливаются
Перегородки внутриквартирные	блочные
Санузлы	установка сантехнических изделий и оборудования не производится
Отделочные работы	без отделки
Электроснабжение	счетчик, вводной электрический щиток, разводка по квартире не выполняется
Отопление	от квартальной котельной, через ИТП, установка радиаторов отопления
Водоснабжение	от городской сети, счетчики на горячее/холодное водоснабжение, разводка от стояков по квартире не выполняется
Канализование	общесплавная, разводка по квартире от стояков не выполняется
Телефонизация	не выполняется
Радиофикация	не выполняется
Телевидение	ввод тв кабеля в квартиру, разводка по квартире не выполняется

Застройщик:
Директор ООО «Вюн-Кон-Сервис»

Участник долевого строительства:
Гражданин РФ

_____ Очкас Д.В.
