

**Российская Федерация  
Краснодарский край**

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
многоквартирного дома**

от \_\_\_\_ 2018 года

№ \_\_\_\_

**по адресу: г. Краснодар, ул. Героя Яцкова И.В.  
Литер 22**



2.2. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующую Квартиру Участнику долевого строительства. Срок передачи Квартиры – в течение одного месяца после ввода Дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в более ранний срок.

2.3. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Квартиры в срок, указанный в п.п. 2.2. настоящего Договора, или при уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении одного месяца, со дня, когда согласно п.п. 2.2. настоящего Договора, Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта.

2.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается за счет формирования компенсационного фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства, из обязательных отчислений (взносов) Застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Руководствуясь ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 % от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

на выплату возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования;

А также на иные цели, предусмотренные законодательством в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

Исполнение по настоящему Договору обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком, а также уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещении убытков и (или) в качестве неустойки, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспечивается залогом согласно п. 1 ст. 12.1 ФЗ № 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

2.6. Гарантирует, что права требования на вышеназванную Квартиру на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят. Застройщик обязуется передать Квартиру свободной от прав и притязаний третьих лиц.

2.7. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

2.8. Гарантийный срок на Дом по основным конструктивным элементам составляет 5 лет, а на техническое и инженерное оборудование составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты ввода Дома в эксплуатацию.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного участником долевого строительства либо привлеченными им третьими лицами, а также недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого

строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.9. Застройщик передает Квартиру в следующем техническом состоянии:

стены – оштукатурены (штукатурка простая); стяжка полов (под иные поверхности); батареи отопления; отопление центральное; разводка труб по Квартире; входная металлическая дверь; электропроводка; телефонизация Дома (без разводки по Квартирам); приборы учета на горячую и холодную воду: установлены в местах общего пользования; металлопластиковые окна. Застройщик не производит установку внутриквартирных (межкомнатный) дверей, стены и перегородки в санитарных узлах без оштукатуривания.

2.10. Передача имущества Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту, подписываемому сторонами.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Обеспечивает финансирование строительства Дома, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в объеме и сроки, определенные настоящим Договором.

3.2. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Дома, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

3.3. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

3.4. В течение семи дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан принять Квартиру и подписать документы, необходимые для оформления права собственности на Квартиру, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

3.5. До оформления права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

3.6. Участники долевого строительства при условии полного внесения денежных средств по Договору, могут уступить свои права по Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика. При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав требования, заключаемого с третьим лицом.

Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Участника долевого строительства (Цедента) к новому Участнику долевого строительства (Цессионарию) определяется в договоре уступки прав требования, согласованном Застройщиком. Расходы на государственную регистрацию договора уступки прав требований несет Цедент и Цессионарий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

С момента государственной регистрации договора уступки прав требования, в договоре страхования, заключенному в соответствии с действующим законодательством РФ, производится замена стороны выгодоприобретателя, а к новому Участнику долевого строительства по договору уступки прав требования переходят права и обязанности выгодоприобретателя.

При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав требования, заключаемого с третьим лицом.

3.7. С момента принятия Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по эксплуатации жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Квартиры, общего имущества жилого дома;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

3.8. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга(-ги) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.9. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

3.10. В случае изменения адреса места жительства (регистрации), номера телефона, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить новые данные в адрес Застройщика.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора (далее – размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства) на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**. Цена договора может быть изменена только в случае изменения общей площади Квартиры и (или) фактической площади лоджии (балкона), по результатам обмеров организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее - БТИ).

4.2. Участник долевого строительства вносит в безналичном порядке денежные средства (вклад Участника долевого строительства в финансирование строительства) за квартиру на расчетный счет Застройщика в следующем порядке и сроки:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** – вносится Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 3-х рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.3. В цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по договору, подлежат использованию Застройщиком, в целях указанных в ст. 18 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Если в результате строительства будет получена экономия, стороны считают ее как дополнительное вознаграждение Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он перекрывается за счет средств Застройщика.

При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями относительно проектной площади жилого помещения с холодными помещениями.

Размер допустимого изменения фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от проектной площади жилого помещения с холодными помещениями по настоящему договору составляет не более пяти процентов.

4.4. Окончательный расчет между Сторонами по настоящему Договору определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой Квартиры и уточненной фактической площади лоджии (балкона).

4.5. Если общая площадь Квартиры и (или) фактическая площадь лоджии (балкона), передаваемых Участнику долевого строительства, по результатам обмеров БТИ окажется более той, что предусмотрена настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.6. Если общая площадь Квартиры и (или) фактическая площадь лоджии (балкона), передаваемых Участнику долевого строительства, по результатам обмеров БТИ окажется менее той, что предусмотрена настоящим Договором, Застройщик обязуется в течении 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.7. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.5. и 4.6. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**, стоимости одного квадратного метра фактической площади лоджии (балкона) в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**.

Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

## **6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

6.4. Неуведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявления письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течении 15 (пятнадцати) дней со дня получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

7.2. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства многоквартирного дома возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Дома, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП; также может корректироваться номер и иные характеристики Квартиры, согласно данным БТИ, а также срок завершения строительства Дома.

7.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Во всем, что не урегулировано данным договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

7.6. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

7.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## **8. ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительное Управление – 6 «ЮгСтройИнвест Кубань»**

ИНН 2311227343, ОГРН 1162375055655, КПП 231101001  
350028, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 26.  
тел./факс 277-23-23, 274-69-80, 275-20-01.  
р/с 40702810730000023580, Краснодарское отделение № 8619 ПАО «Сбербанк России»  
г. Краснодар, БИК 040349602, к/с 30101810100000000602

Заместитель директора \_\_\_\_\_ А.А. Бурлака

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
ФИО (полностью) Подпись

Исп.: \_\_\_\_\_  
Тел.: 275-20-01

\_\_\_\_\_

**Приложение № 1**  
к договору участия в  
долевом строительстве № \_\_

**План этажа с указанием местоположения объекта долевого строительства, подлежащего передаче  
Участнику долевого строительства:**

Примечание: границы кв. № \_\_, подлежащей передаче Участнику долевого строительства на  
Плане этажа выделяются зелёным цветом.

<b>Сведения о многоквартирном доме: «Многоэтажный жилой дом (Литер 22)»</b>	
Вид	Здание
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Этажность	18



Общая площадь	13131,00
Материал наружных стен	Наружные ограждающие стены – из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)
Материал поэтажных перекрытий	Плиты перекрытия монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	7 баллов
<b>Сведения об объекте долевого строительства</b>	
Назначение объекта долевого строительства	Жилое
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	—
Общая проектная площадь	—
Количество комнат в объекте долевого строительства	—
Проектная площадь комнат объекта долевого строительства	—
Количество помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении	—
Проектная площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении	—

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

Заместитель директора  
ООО «СУ-6 «ЮгСтройИнвест Кубань»

\_\_\_\_\_ А.А. Бурлака

\_\_\_\_\_