

**ДОГОВОР № \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Республика Адыгея

\_\_\_\_\_ года.

**Общество с ограниченной ответственностью “РЕГИОН-СТРОЙ”** (ОГРН 1120107001068, ИНН 0107022575, КПП 010701001, адрес места нахождения: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, дачное некоммерческое товарищество «Кубань», ул. Сливовая, дом № 7, именуемое в дальнейшем “**Застройщик**”, в лице **директора Окrojа Артура Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ года, выдан: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем “**Участник долевого строительства**”, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

1.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались следующими нормативными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Далее по тексту – «Закон № 214»).

1.2. Производство строительных работ и использование земельного участка осуществляется на основании следующих документов:

- **Земельный участок**, общей площадью 20000 кв.м., кадастровый номер 01:05:2900013:327, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: среднеэтажные жилые дома, малоэтажные жилые дома, (за исключением индивидуальных жилых домов) в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки, расположенный по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, а. Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 19.

Основание пользования участком: Договор Аренды земельного участка №49 от 12.03.2010г.

Согласие о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея Тахтамукайский отдел. Номер регистрации 01-01-04/106/203-769 от 22.04.2013г.

- **Разрешение на строительство** Администрация МО «Тахтамукайский район» отдел архитектуры и градостроительства, разрешение на строительство № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

- **Проектная декларация** представлена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: **vinograd23.ru**, которая включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проекта строительства, проектной декларацией и изменениями к ним, разрешением на строительство, документами на земельный участок, предоставленными для ознакомления либо размещенными Застройщиком до заключения настоящего договора.

1.3. **Застройщик** - юридическое лицо **ООО “РЕГИОН-СТРОЙ”**, владеющее на основании Договора Аренды земельного участка №49 от 12.03.2010г. и согласия о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея Тахтамукайский отдел. Номер регистрации 01-01-04/106/203-769 от 22.04.2013г. и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке Малоэтажного Многоквартирного Дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.4. **Земельный участок** – первый этап строительства на земельном участке площадью 20000 кв.м., кадастровый номер 01:05:2900013:327, расположенном по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, а. Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 19.

1.5. **Жилой комплекс «ВИНОГРАДЬ»** - пять отдельно стоящих трехэтажных жилых домов, расположенных на земельном участке площадью 20000 кв.м., кадастровый номер 01:05:2900013:327, расположенном по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, а. Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, 19. Строительство производится в «пять» очередей.

1.6. \_\_\_\_\_ этап строительства - **Жилой дом Литер \_\_\_**: количество квартир – \_\_\_\_, площадь застройки – \_\_\_\_\_ кв.м., строительный объем – \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup>, общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м., площадь технического подполья – \_\_\_\_\_ кв.м., высота – \_\_\_\_\_ м., количество секций – \_\_.

1.7. **Объект долевого строительства** - жилое помещение в жилом доме Литер \_\_\_ - **Квартира № \_\_\_\_\_**, количество комнат – \_\_, этаж – \_\_, подъезд – \_\_. Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту без учета площади лоджий (балконов) и предварительно составляет \_\_\_\_\_ кв. м. Проектная общая площадь с лоджиями (балконами) составляет \_\_\_\_\_ кв.м. с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов, а так же общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемое с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, после получения разрешения на условиях предусмотренных настоящим Договором. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно

является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

Расположение и планировка Объекта долевого строительства указана в Приложении № 1 к настоящему договору.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства с элементами внутренней отделки и комплектации, согласно Приложения № 2 к настоящему договору.

1.8. **Проектная площадь** – сумма общей инвестируемой площади Объекта долевого строительства (с учётом площади помещений вспомогательного пользования – лоджий, балконов с учётом понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов), которая определяется в соответствии проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора.

1.9. **Фактическая площадь** – сумма общей площади Объекта долевого строительства и площади помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, с учётом понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов), которая определяется по окончании строительства на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления экспликации и поэтажного плана.

1.10. **Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию** – документ удостоверяющий выполнение строительства многоквартирного дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.11. **Договор** – настоящий документ с Приложениями, подписанный сторонами, а также все изменения и дополнительные соглашения, которые могут быть подписаны Сторонами в период действия Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.12. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора допуски, 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. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства, а также земельный участок, на котором располагаются многоквартирные дома под запретом либо арестом не состоит, в отношении Застройщика не инициирована процедура банкротства.

1.13. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения, что подтверждается договором страхования № \_\_\_\_\_ года. Страхователь - Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания».

## 2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости, при условии выполнения Участником долевого строительства условия об оплате цены настоящего договора, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в порядке и сроки согласно условиям Договора, и принять Объект долевого строительства при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи Объекта долевого строительства в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к нему стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического и кадастрового паспортов, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства. Оформление, подготовка и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, кроме документации, предоставление которой согласно законодательству является обязанностью Застройщика.

## 3. Цена договора.

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика по организации строительства (создания) Объекта в размере \_\_\_% от цены данного договора.

Затраты на строительство включают:

1. Оплата услуг генерального подрядчика.
2. Приобретение строительных материалов, используемых на строительстве объекта.
3. Оплата услуг спецтехники, используемой при строительстве объекта.
4. Оплата услуг строительных машин и механизмов, используемых при строительстве объекта.
5. Приобретение основных средств, используемых при строительстве объекта.
6. Оплата энергоносителей.

3.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, \_\_ копеек. НДС не облагается. Оплата цены Договора производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет либо наличными денежными средствами в кассу Застройщика в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается, оплачивается Участником долевого строительства за счёт собственных денежных средств, в течении 5 (пяти) банковских дней со дня государственной регистрации настоящего Договора.

До момента оплаты цены Договора, права требования на квартиру не находятся в залоге у Застройщика, ипотека в пользу Застройщика не возникает.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет (в кассу) Застройщика. При этом расходы по безналичному перечислению (взнос) вышеуказанных денежных средств на расчетный счет Застройщика, несет Участник долевого строительства в полном объеме.

3.2.1. Цена настоящего договора складывается из расчета цены 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства с учетом его технических характеристик, указанных в настоящем договоре, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, 00 копеек за 1 кв. м. НДС не облагается. В цену настоящего договора не включена стоимость установки и остекления наружных рам балкона (лоджии).

При этом стороны установили, что площадь Объекта долевого строительства для расчета цены настоящего договора, принять как сумму общей проектной площади квартиры, площади балконов, лоджий и прочих помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов.

3.3. Цена Договора является твердой и может быть изменена только в следующих случаях:

- внесения Застройщиком изменений и дополнений в технические характеристики Объекта долевого строительства;

- корректировки площади Объекта долевого строительства в соответствии с данными органа технической инвентаризации.

3.3.1. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение общей площади объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между размером цены Договора, указанной в пункте 3.2., и размером цены Договора, рассчитанной исходя из фактической общей площади объекта долевого строительства с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства расчет доплаты денежных средств и счет, по которому эта доплата должна быть произведена Участником долевого строительства. Доплата осуществляется в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.3.2. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено уменьшение общей площади объекта долевого строительства, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, соответствующие разнице между ценой Договора, указанной в пункте 3.2., и ценой Договора, рассчитанной исходя из фактической общей площади объекта долевого строительства с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов. Расчет суммы возврата денежных средств Застройщик представляет Участнику долевого строительства одновременно с уведомлением о завершении строительства жилого дома. Возврат осуществляется в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.3.3. Доплата или возврат излишне уплаченных денежных средств в соответствии с настоящим пунктом Договора осуществляется из расчёта \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, 00 копеек за 1 кв. м.

3.4. В случае если по окончании строительства Дома в строгом 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.

3.5. Затраты Застройщика по охране и содержанию Объекта долевого строительства, после даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства отдельно на основании предоставленных Застройщиком расчётов и смет.

#### **4. Права и обязанности сторон.**

##### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения) и передать объект долевого строительства путем подписания передаточного акта в сроки предусмотренные настоящим договором.

4.1.2. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента

получения. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется в порядке, предусмотренном ГК РФ, и оформляется дополнительным соглашением, которое подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае, если объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества объекта, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатка в разумный срок.

4.1.4. Письменно, не позднее, чем за один месяц, уведомить Участника долевого строительства заказным письмом либо сообщить лично под расписку о завершении строительства и о последствиях непринятия последним Объекта долевого строительства в установленные сроки, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанных одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.6. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не ухудшающих качество и комплектацию Объекта долевого строительства.

4.1.7. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению.

#### **4.2. Застройщик имеет право:**

4.2.1. За дополнительную плату Участника долевого строительства выполнить дополнительные работы.

4.2.2. С целью выполнения графика строительства привлекать кредитные (заёмные) средства.

4.2.3. Покрывать за счёт участника долевого строительства затраты застройщика на исполнение технических условий, выданных органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления для Объекта долевого строительства.

4.2.4. Не передавать Объект долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства до полной ликвидации задолженности последнего перед Застройщиком. Удержание Объекта долевого строительства, до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, не влечёт ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

4.2.5. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам по согласованию с Участником долевого строительства.

4.2.6. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков, Объекта долевого строительства, реализовать Объект долевого строительства в случае его не приёмки или уклонения от его приёмки Участником долевого строительства по истечении двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сумма, уплаченная Участником долевого строительства по Договору, после реализации Застройщиком Объекта долевого строительства подлежит возврату Участнику долевого строительства. При этом проценты за пользование чужими денежными средствами с Застройщика не взыскиваются.

4.2.7. Застройщик имеет право отказаться от исполнения Настоящего договора, после предварительного письменного предупреждения Участника долевого строительства о необходимости устранить нарушения, в случае если Участник долевого строительства в срок не превышающий два месяца не устранил следующие допущенные нарушения:

- Участник долевого строительства выполнил перепроектирование и/или перепланировку, переустройство, переоборудование Объекта долевого строительства, до оформления Участником долевого строительства права собственности на указанный Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

- Участник долевого строительства выполнил самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему здания, в том числе демонтаж систем связи, железобетонных элементов.

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

4.3.1. Своевременно уплатить цену настоящего Договора.

4.3.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.3.3. Обязуется до государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и самих Многоквартирных домах работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид

и конструкцию фасада здания). В случае нарушения Участником долевого строительства настоящего пункта Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта по Акту законченного строительством Дома, а также Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере \_\_\_\_% от цены договора.

4.4. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.6. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4.7. Участник долевого строительства не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий Республики Адыгея.

4.8. Реализовать иные права, предоставленные Участнику долевого строительства действующим законодательством РФ.

## **5. Ответственность сторон.**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случаях, предусмотренных п.4.2.6., 4.2.7., 9.8., 9.9. Договора, Участник долевого строительства производит возврат страховой премии выплаченной в соответствии с договором страхования № \_\_\_\_\_ года, а так же возмещает расходы Застройщика по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в размере \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

Возврат денежных средств внесённых Участником долевого строительства по настоящему Договору, в том числе и в случае предусмотренном п.4.2.6 Договора, производится с вычетом страховой премии выплаченной в соответствии с договором страхования № \_\_\_\_\_ года, а так же \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек – расходов Застройщика по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.5. В случае утраты Участником долевого строительства настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, актов приёма-передачи, а также иных документов, связанных с настоящим договором, изготовление и выдача Застройщиком дубликатов вышесказанных документов производится за отдельную плату в размере \_\_\_\_\_ рублей за каждый документ, если Участник долевого строительства не докажет, что утрата произошла по причинам от него независящим (кража, стихийное бедствие и т.д.). Участник долевого строительства оплачивает данные услуги в день подписания и/или получения вышеуказанных документов.

## **6. Гарантии качества.**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора.

Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет три (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.3. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа или нарушения обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

## **7. Передача объекта долевого строительства.**

7.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.2. Предполагаемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – \_\_\_\_\_. Срок передачи участникам объекта долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев от даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию \_\_\_\_\_. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц.

7.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

С момента передачи Объекта долевого участия обязанность охраны, расходы на содержание, эксплуатационные и коммунальные услуги (в том числе расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально своей доле), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

7.5. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства, у Участника долевого строительства, одновременно возникает право собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также на часть земельного участка под многоквартирным домом. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме отдельным документом не оформляется.

7.6. Нежилые помещения (за исключением технических помещений: тепловой пункт, электрощитовая, повысительная насосная станция, машинное отделение лифта, вентиляционные камеры, лифтовая шахта; помещений общего пользования: лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые холлы, тамбуры в общедомовых подъездах жилого корпуса, вестибюль, помещение консьержа; внутренних инженерных сетей электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, радиофикация, телевидение, телефонизация, пожарная сигнализация, кровля, лифты, бытовая и дождевая канализации) не входят в состав общего имущества Многоквартирного дома, в связи с этим право собственности на указанные помещения у Участника долевого строительства на основании настоящего Договора не возникает.

## **8. Односторонний отказ от исполнения Договора.**

8.1. Участник долевого строительства и Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

## **9. Уступка прав требований по Договору.**

9.1. Участник долевого строительства вправе уступить (передать) свои права по настоящему договору третьему лицу.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика с последующим предоставлением копии договора (соглашения) Застройщику в течение 3-х календарных дней с момента его государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации такого договора (соглашения) несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

Сторона, намеренная расторгнуть настоящий договор, обязана письменно уведомить об этом другую сторону в соответствии с требованиями действующего законодательства. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется путем перечисления их на счет Участника.

9.4. За подготовку, переоформление и согласование документов стоимость услуг Застройщика составляет \_\_\_% от суммы фактически внесённых Участником долевого строительства Застройщику денежных средств по настоящему договору на момент совершения уступки. Участник долевого строительства или Правопреемник Участника долевого строительства уплачивает эту сумму наличными деньгами в кассу Застройщика, либо на расчётный счёт Застройщика, в день заключения Договора уступки прав требования.

9.5. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.6. Застройщик имеет преимущественное право выкупа прав требования по настоящему договору у Участников долевого строительства.

9.7. За подготовку, переоформление и согласование документов в случае оформления наследства Наследником(ками) Участника долевого строительства, стоимость услуг Застройщика составляет \_\_\_% от суммы фактически внесённых Участником долевого строительства Застройщику денежных средств, по настоящему договору, на момент оформления наследственного дела. Правопреемник Участника долевого строительства уплачивает эту сумму наличными деньгами в кассу

Застройщика, либо на расчётный счёт Застройщика, в день получения от Застройщика необходимых для оформления, Правопреемником Участника долевого строительства, документов на наследство.

9.8. За подготовку соглашения о расторжении настоящего договора, в случае одностороннего внесудебного отказа Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется за вознаграждение в размере \_\_\_ % от цены договора указанной в п.3.2., совершить юридические и иные действия, направленные на повторную реализацию Объекта долевого строительства на рынке недвижимого имущества.

В случае расторжения Участником долевого строительства в одностороннем порядке настоящего Договора (дополнительных соглашений к нему), по причинам, не зависящим от Застройщика, Застройщик имеет право на взыскание штрафных санкций в размере \_\_ % от цены договора указанной в п.3.2.

9.9. Стороны определились, что в случае одностороннего внесудебного отказа Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик не выступает в качестве агента по продаже Объекта долевого строительства. Вознаграждение не считается доходом от инвестирования и/или предпринимательской деятельности, и нормы о защите прав потребителей в долевом строительстве в случае одностороннего внесудебного отказа Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства сторонами не применяются.

#### **10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

#### **11. Заключительные положения.**

11.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.2. Все уведомления являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением, с подтверждением получения. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 дней известить друг друга.

В случае внесения изменений в Закон №214-ФЗ, после заключения настоящего Договора, в результате чего положения настоящего Договора будут противоречить нормам Закона 214-ФЗ с внесёнными в него изменениями, Застройщик вправе в одностороннем порядке изменять условия настоящего Договора (за исключением условия о цене Договора и сроках окончания строительства Объекта), и привести их в соответствие с нормами Закона №214-ФЗ.

11.3. 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 предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 30-ти календарных дней со дня ее 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 на разрешение в суд Республики Адыгея.

**11.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.**

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.

Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним стороны несут соразмерно действующему законодательству.

11.5. Стороны обязуются не разглашать никакой информации, полученной ими от другой Стороны, являющейся коммерческой тайной или конфиденциальной, какому-либо третьему лицу и не будет использовать эту информацию самостоятельно, без предварительного письменного согласия другой Стороны. Стороны будут соблюдать высокую степень секретности во избежание разглашения или использования переданной конфиденциальной информации. Режим не разглашения информации, установленный настоящим пунктом, сохраняет свою силу и в случае реорганизации одной из Сторон в соответствии с гражданским законодательством. В случае ликвидации одной из Сторон в соответствии с гражданским законодательством, режим не разглашения информации, установленный настоящим пунктом, сохраняет свою силу до внесения записи о ликвидации в Единый государственный реестр юридических лиц.

11.6. Местом исполнения настоящего договора (обязательств по нему) является Тахтамукайский район Республики

Адыгея.

Приложение № 1: **Расположение и планировка Объекта долевого строительства.**

Приложение № 2: **Элементы внутренней отделки и комплектации квартир.**

## 12. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. В случае изменения своего местонахождения, банковских и иных реквизитов, и также других изменений, имеющих существенное значение для исполнения обязательств по договору, стороны обязаны в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней письменно уведомить другую Сторону.

12.2. Все уведомления стороны направляют друг другу заказным письмом.

12.3. **Застройщик:**

**ООО «РЕГИОН-СТРОЙ»** Юридический адрес: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, дачное некоммерческое товарищество «Кубань», ул. Сливовая, дом № 7. ОГРН 1120107001068 ИНН 0107022575 КПП: 010701001 р/с 40702810369110000040 к/с 30101810900000000938 в Краснодарском филиале ПАО «АК БАРС» БИК 040349938

Директор ООО «РЕГИОН-СТРОЙ» \_\_\_\_\_ **А.В. Окроян**

**Участник долевого строительства:**

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ года, выдан: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

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



**Расположение и планировка Объекта долевого строительства:**

<b>Участник долевого строительства</b>  _____	<b>Застройщик</b> <b>Директор ООО «РЕГИОН-СТРОЙ»</b>  _____ <b>А.В. Окроян</b>
---	---

**Элементы внутренней отделки и комплектации квартир:**

**Лоджия/балкон:** Без остекления

**Внутриквартирная отделка:** Штукатурка стен, заделка штроб, устройство откосов. Бетонные поверхности не оштукатурены, без отделки. Стены, примыкающие к лифтовым шахтам, лестничным клеткам, утеплены и оштукатурены по сетке.

**Полы:** Звукоизоляция. Бетонная полусухая стяжка.

**Окна и балконные двери:** металлопластиковые (в соответствии с проектом).

**Входная дверь:** Металлическая.

**Канализация:** Стояки из полиэтиленовых труб с заглушками. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник.

**Водоснабжение:** Стояки холодной и горячей воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков холодной и горячей воды и запорной арматуры. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник.

**Электроснабжение:** Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка. Прокладка заземления в стяжке полов, выпуск в сан узле.

**Отопление:** Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка радиаторов (конвекторов). В соответствии с проектом.

**Потолки:** Монолитные перекрытия, без отделки

**Внутриквартирные двери:** Не устанавливаются

**Санитарные узлы:** Гидроизоляция пола. Бетонная полусухая стяжка. Поверхности стен и потолка не оштукатурены. Без отделки.

Участник долевого строительства с элементами внутренней отделки, комплектацией и техническими характеристиками квартиры ознакомлен.

<b>Участник долевого строительства</b>  _____	<b>Застройщик</b> <b>Директор ООО «РЕГИОН-СТРОЙ»</b>  _____ <b>А.В. Окроян</b>
---	---