

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

Краснодарский край
Ейский район
город Ейск

«__» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «ГРАЖДАНПРОМСТРОЙ», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 2331010677, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 10223011120940, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 23 № 00743792, дата государственной регистрации: 19 декабря 1996 года, дата внесения записи: 06 ноября 2002 года, наименование регистрирующего органа: Администрация Ейского района Краснодарского края, код причины постановки на учет (КПП): 230601001, место нахождения юридического лица: Российская Федерация, Краснодарский край, Ейский район, город Ейск, улица Мичурина, дом 22, юридическое лицо действует на основании Устава, на наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная ИФНС России № 2 по Краснодарскому краю, дата регистрации: 10 января 1997 года, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **директора Дубовикова Юрия Анатольевича**, 27.03.1967 года рождения, место рождения: дер. Захарово Никольского р-на Вологодской обл., паспорт: серия 03 12 № 035702, выдан 11.04.2012 года ОУФМС по Краснодарскому краю в Ейском районе, код подразделения: 232-022, адрес регистрации по месту жительства: Краснодарский край, г. Ейск, п. Ближнейский, ул. Мичурина 6 А, действующего на основании Устава, одной стороны, и

Граждан __ **РФ** _____, __ ____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: серия __ № _____, выдан _____ года _____, код подразделения: ____-____, адрес регистрации по месту жительства: _____, именуем __ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**»/«**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке **Комплекса жилых многоквартирных домов по ул. Красная 35/2 в г. Ейске Краснодарского края. Корректировка. 5-ти этажного 55-квартирного жилого дома. 1 этапа строительства** на основании полученного Разрешения на строительство № 23-RU23509111-107-2017, выданного 30 мая 2017 года Управлением архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района, Распоряжения начальника управления архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района №121 от 12.03.2018 г., Распоряжения администрации Ейского городского поселения Ейского района №264-р от 14.11.2018 г.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. Строительство (создание) многоквартирного дома осуществляется на земельном участке площадью 10713 кв.м. с кадастровым номером 23:42:0501009:65 по адресу: Краснодарский край, Ейский район, город Ейск, улица Красная, 35/2.

1.4. Основные характеристики многоквартирного дома: вид – многоквартирный дом; назначение – жилое; этажность – 5; количество этажей – 6, общая площадь – 4066,7 кв.м.; материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие); материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные; класс энергоэффективности – В; сейсмостойкость – не сейсмостойкое.

1.5. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

1.5.1. назначение – жилое помещение (квартира);

1.5.2. номер жилого помещения (квартиры) ____ (____);

1.5.3. этаж, на котором расположено жилое помещение (квартира) – _ (____);

1.5.4. общая площадь жилого помещения (квартиры): __, __ кв.м.;

1.5.5. количество комнат – _ (____): 1) жилая комната площадью __, __ кв.м.; / 2) жилая комната площадью __, __ кв.м.;

1.5.6. количество помещений вспомогательного использования – _ (____): 1) кухня площадью __, __ кв.м.; 2) санузел площадью __, __ кв.м.; 3) коридор площадью __, __ кв.м.;

1.5.7. количество балконов – _ (____): 1) балкон площадью __, __ кв.м.; / 2) балкон площадью __, __ кв.м.

1.5.8. количество лоджий – (____), лоджия площадью ____ кв.м.;

1.6. Техническое состояние Объекта долевого строительства:

1.6.1. стены и перегородки: из кирпича, оштукатуренные цементным раствором;

1.6.2. отделка стен и перегородок: без отделки;

1.6.3. полы в жил__ комнат__, на кухне, в коридоре: цементно-песчаная стяжка, в санузле – цементно-песчаная стяжка и гидроизоляция;

1.6.4. устройство покрытия пола: не производится;

1.6.5. потолки: без отделки;

1.6.6. дверь входная: металлическая;

1.6.7. межкомнатные двери (кроме кухни): отсутствуют;

1.6.8. окна: металлопластиковые однокамерные;

1.6.9. электроснабжение: электропроводка из медных проводов, установка розеток, выключателей, прибор учета электроэнергии в наличии; светильники – не устанавливаются;

1.6.10. холодное водоснабжение: стояк холодной воды из полипропиленовой трубы с установкой запорной арматуры (шарового вентиля) и водомера отечественного производства, внутренняя разводка системы водоснабжения выполняется из полипропиленовых труб;

1.6.12. горячее водоснабжение: от индивидуального котла, разводка системы из армированных полипропиленовых труб;

1.6.13. водоотведение: стояки и внутренняя разводка из полимерных труб;

1.6.14. санитарно-технические и санитарно-фаянсовые приборы (мойки, унитазы, умывальники, полотенцесушители, ванны, смесители): отсутствуют;

1.6.15. газоснабжение: газопровод с установкой газового котла, прибор учета газа в наличии;

1.6.16. индивидуальное отопление: от индивидуального газового котла из полипропиленовых труб с установкой стальных радиаторов;

1.6.17. подключение к сетям связи: не производится.

1.7. Внутренние инженерные сети и коммуникации, в том числе ввод и стояки водоснабжения и канализации с прибором учета, электроснабжения с прибором учета, газоснабжения с установкой газового котла и прибором учета, расположенные внутри Объекта долевого строительства, являются его неотъемлемой частью.

Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями и подключение к сетям газоснабжения производится Дольщиком самостоятельно.

1.8. В стоимость Объекта долевого строительства включена доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное

оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Комплексе жилых многоквартирных домов по ул. Красная 35/2 в г. Ейске Краснодарского края. Корректировка. 5-ти этажного 55-квартирном жилом доме. 1 этапа строительства по адресу: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Красная 35/2, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

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 передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **до 01 марта 2020 года.**

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона с понижающим коэффициентом **0,3** (или суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающим коэффициентом **0,5**).

3.2. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, подлежат использованию Застройщиком только в следующих целях:

3.2.1. строительство (создание) одного многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);

3.2.2. строительство (создание) нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

3.2.3. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 3.2.1. или 3.2.2. настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

3.2.4. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 3.2.1. или 3.2.2. настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической

экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

3.2.5. строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 3.2.1. или 3.2.2. настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

3.2.6. внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 3.2.1. или 3.2.2. настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

3.2.7. возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома;

3.2.8. возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

3.3. Цена Договора составляет _____ (_____) руб. __ коп., включая все налоги.

3.3.1. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____, _____ (_____) руб. __ коп.

3.3.2. По соглашению Сторон цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства может быть изменена в следующих случаях:

3.3.2.1. увеличения стоимости строительных материалов более чем на 20% (Двадцать процентов);

3.3.2.2. увеличения налогов, плательщиком которых является Застройщик, более чем на 20% (Двадцать процентов);

3.3.2.3. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ.

Изменение цены одного квадратного метра происходит при наличии изменения одного или нескольких факторов (дающих в совокупности 20%).

3.3.3. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.3.3.1. корректировки площади Объекта долевого строительства;

3.3.3.2. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению Сторон;

3.3.3.3. изменения цены за один квадратный метр Объекта долевого строительства (п. 3.3.2. Договора).

3.4. Уплата цены Договора производится Дольщиком за счет собственных средств в следующем порядке:

3.4.1. в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора Дольщик вносит _____, _____ (_____) руб. __ коп.

3.4.2. Оставшиеся _____ рублей Дольщик обязуется внести на расчётный счёт Застройщика в срок до _____.

3.4.3. В случае неоплаты всей стоимости квартиры в соответствии с п. 3.4.1 и 3.4.2, либо неполной оплаты с _____ Дольщик оплачивает неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.4.4. Окончательно рассчитаться за Квартиру с Застройщиком Дольщик обязуется не позднее _____.

3.5. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства в безналичном порядке.

3.6. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по данным фактической экспликация бюро технической инвентаризации более чем на 3% (Три процента) по сравнению с данными проектной документации Дольщик обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1. Договора. Изменение общей площади общего имущества жилого дома или иного объекта недвижимости для расчетов не принимается.

3.7. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по данным фактической экспликация бюро технической инвентаризации более чем на 3% (Три процента) по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Дольщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1. Договора.

3.8. В случае, если Дольщик осуществил перепланировку Объекта или произвел его отделку, приводящие к снижению площади Объекта, стоимость недостающей площади (разница между указанной в Договоре и техническом паспорте) возмещению Дольщику не подлежит.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. предоставить для государственной регистрации настоящего Договора наряду с документами, предусмотренными Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», следующие документы:

4.1.1.1. разрешение на строительство;

4.1.1.2. план создаваемого многоквартирного дома с указанием его местоположения, количества находящихся в составе создаваемого многоквартирного дома жилых помещений, планируемой площади каждого из указанных помещений;

4.1.1.3. проектную декларацию (проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирного дома указанного в такой проектной декларации);

4.1.1.4. заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

4.1.1.5. документ, подтверждающий факт уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 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»;

4.1.2. использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком, исключительно в целях, определенных п. 3.2. настоящего Договора;

4.1.3. вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

4.1.4. ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных п. 6 ч. 1 ст. 20 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

4.1.5. размещать изменения, указанные в ч. 4 и 5 ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в единой информационной системе жилищного строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию;

4.1.6. получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

4.1.7. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 2.3. настоящего Договора;

4.1.8. передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно осуществлять финансирование строительства многоквартирного дома в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;

4.2.2. приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи по истечении 1 (Одного) месяца со дня получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче;

4.2.3 не позднее 01.10. 2019 года оплатить Застройщику денежные средства за газовую плиту 4-х конфорочную и расходные материалы для её монтажа- 15000 рублей, за межкомнатный дверной блок из кухни, его установку и расходные материалы- 15000 рублей.

4.2.4. в случае нарушения вышеуказанного в п. 4.2.3.срока внесения денежных средств «Дольщиком», «Застройщик» приобретает газовую плиту 4-х конфорочную и расходные материалы, необходимые для её монтажа, дверной блок и необходимые для его установки расходные материалы, оплачивает работы по установке и монтажу, с одновременным предъявлением к возмещению затрат Дольщику. Дольщик обязуется возместить понесённые расходы, до подписания акта приёма передачи Объекта долевого строительства.

4.2.5. в случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику;

4.2.6. до получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома самостоятельно не производить перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства и не изменять фасад многоквартирного дома;

4.2.7. не производить строительно-монтажные работы, могущие привести к нарушению целостности здания, газо-, водо-, электропроводов, без соответствующих разрешений на производство таких работ, полученных в соответствующих инстанциях и согласованных Застройщиком.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. оказать Дольщику содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства;

5.1.2. вносить изменения и дополнения в проект строящегося многоквартирного дома, при этом перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства, влекущие его конструктивные изменения либо изменение стоимости Объекта, в обязательном порядке предварительно согласовываются с Участником долевого строительства;

5.1.3. досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Дольщику.

5.2. Дольщик вправе:

5.2.1. досрочно оплатить цену Договора;

5.2.2. обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта;

5.2.3. обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов

и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требований к проектной декларации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик 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.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной ста пятидесятой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

6.4. В случае расторжения Договора по соглашению сторон настоящего Договора сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 2% (Два процента) от цены Договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

7.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан 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.

7.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик, если иное не установлено Договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

7.3.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

7.3.2. соразмерного уменьшения цены Договора;

7.3.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с п. 9.2 настоящего Договора.

7.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого

строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Дольщику.

7.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется указанный гарантийный срок со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или 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 Застройщиком 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.

7.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 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.

7.9. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает гражданину - Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом п. 1 ст. 23 Закона РФ от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) Объекта долевого строительства не является основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный п. 1 ст. 23 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемым Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных п. 8.5. настоящего Договора. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного

жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный Договором срок.

8.4. Дольщик до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в п. 7.1. настоящего Договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.3. настоящего Договора.

8.5. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.2.2. настоящего Договора срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 8.4 настоящего Договора) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 8.2 настоящего Договора). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.6. В случае продления действия разрешения на строительство, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства может быть изменён.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

9. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

9.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на 2 (Два) месяца;

9.1.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.3. настоящего Договора;

9.1.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

9.1.4. в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

9.2. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

9.2.1. прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;

9.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта;

9.2.3. изменения назначения общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома;

9.2.4. в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

9.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9.4. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.1. настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.2. настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан вернуть Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком. Указанные

проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику. Если в течение соответствующего установленного срока Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

9.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае, если в соответствии с Договором (п.3.4.4.) Дольщик не произвел полный расчёт с Застройщиком, и просрочка платежа по окончательному расчёту составляет более 2 (два) месяца.

9.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п. 9.5. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

9.7. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.5. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

9.8. В случае нарушения Застройщиком установленного п. 9.4. и 9.7. настоящего Договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком, за каждый день пользования денежными средствами Дольщика. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Дольщику или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Дольщику или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

9.9. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Дольщиком неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

9.8. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

10.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

10.2. Уступка Долящиком прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

11.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.3. Застройщик в порядке и на условиях, которые установлены Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 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» осуществляет уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд. Размер обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд составляет 1,2% (Одну целую два десятых процента) от цены настоящего Договора.

12. ДЕЙСТВИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).

12.1. 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 непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

13.1. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 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», Гражданским кодексом РФ, законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей, Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

13.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

13.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.5. Стороны Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть

Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

13.6. Стороны признают и подтверждают, что переписка по Договору может вестись в электронной форме посредством электронной почты. При этом сторона –отправитель и Сторона – получатель считаются надлежащим образом идентифицированными, если электронные отправления осуществляются с использованием адресов электронной почты, указанных в реквизитах Договора. Каждая из Сторон гарантирует, что если распечатки электронной переписки сторон, осуществляемой в соответствии с настоящим пунктом Договора, будут представлены любой из Сторон в качестве доказательства в суде или для иных целей, другая Сторона не станет оспаривать, что она являлась участником этой переписки и что переписка велась уполномоченным её представителем.

13.7. Настоящий Договор составлен на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для предъявления: Застройщику – 1 экз.; Дольщику – 1 экз.; в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю – 1 экз.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ.

14.1. Приложение № 1 – План _ (_____) этажа Комплекса жилых многоквартирных домов по ул. Красная 35/2 в г. Ейске Краснодарского края. Корректировка. 5-ти этажного 55-квартирного жилого дома. 1 этапа строительства по адресу: Краснодарский край, Ейский район, город Ейск, улица Красная, 35/2, с обозначением Объекта долевого строительства на плане этаже (выделено желтым цветом).

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик:

ООО «ГРАЖДАНПРОМСТРОЙ»
353682; Россия, Краснодарский край,
Ейский район, г. Ейск, ул. Мичурина, 22
ИНН 233101677 / КПП 230601001
р/с 40702810830000023752
в Краснодарском отделении № 8619
ПАО Сбербанк г. Краснодар
к/с 30101810100000000602
БИК 040349602
E-mail: **gpse1@mail.ru**
Сайт: **gpseysk.ru**
Телефон: **8(86132) 73526**

Директор

ООО «ГРАЖДАНПРОМСТРОЙ»

_____ **Ю.А. Дубовиков**

Дольщик:

Гражданин __ РФ _____,
__ __ __ __ года рождения, место рождения:

паспорт: серия __ __ № _____, выдан __
____ __ __ года _____,
_____, код
подразделения: __- __, зарегистрирован _ по
адресу: _____

E-mail: _____

Гр. РФ