

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

## долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Краснодар

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью "Алькасар"**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора **Зубрева Андрея Олеговича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин РФ \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1 В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по строительному адресу: **352831, РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Небуг, ул. Газовиков, № 3а, 3 этап строительства** на земельном участке с кадастровым номером **23:33:0906002:293**, общей площадью 13191 кв.м. (для размещения многоквартирных жилых домов, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Дольщика в указанном жилом доме Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную разделом три Настоящего договора цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Дольщику, в соответствии с Договором является:

Номер квартиры согласно проекту	
Этаж	
Подъезд	
Общая проектная (жилая) площадь квартиры, без учета площади балконов и лоджий, кв.м.	
Общая проектная площадь лоджий (балконов), с учетом понижающего коэффициента для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, кв.м.	
Общая проектная площадь квартиры с общей проектной площадью лоджий (балконов), кв.м.	
Количество комнат	
Комнаты: ___ - кв.м., Лоджия (общая/с понижающим коэффициентом 0,5) ___ / ___ кв.м., ---- - кв.м.	

Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приёма-передачи объекта недвижимости. Техническое состояние Квартиры, подлежащей передаче Дольщику, изложено в Приложении №1 к настоящему договору.

1.3. При заключении настоящего Договора, Застройщик гарантирует наличие и действительность разрешений, лицензий, согласований и иных документов и полномочий, необходимых для совершения Застройщиком деятельности, предусмотренной настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

1.4 Застройщик осуществляет строительство жилого дома на земельном участке, принадлежащем ему на праве субаренды на основании: ДОГОВОР субаренды земельного участка от 01.03.2018 года по договору аренды № 3300003902 от "11" февраля 2009 г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.03.2018 года сделана запись регистрации № 23:33:0906002:293-23/013/2018-7; Разрешения на строительство № 23-53-2317-2017, выданным "06" декабря 2017 г. Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район.

Существующие ограничения (обременения) права: отсутствует.

1.5 Срок начала строительства — 4 квартал 2018 г., срок окончания строительства - 2 квартал 2020 года, срок передачи Объекта долевого строительства дольщику – 30 октября

2020 года. Застройщик вправе ввести многоэтажный жилой дом в эксплуатацию и передать Дольщику Объект долевого строительства в более ранний срок.

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

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

1.8. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004г. № 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 о долевом участии»), а так же в соответствии с Федеральным Законом 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».

1.9. На основании ст. 16 ФЗ от 29.12.2014г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и ст. 36,38 Жилищного кодекса РФ земельный участок под домом после его постройки является общим имуществом домовладельцев. Таким образом, после постройки многоквартирного дома и перехода квартир в собственность дольщиков земля становится их общей собственностью

## **2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

2.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

2.1.8. В целях исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства Дольщику Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере 1,2% от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, В соответствии с законом 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» и постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 №1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства».

2.2. Дольщик обязуется:

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

2.2.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства. Обязанность Застройщика считается выполненным со дня направления почтовым уведомлением данного сообщения.

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

- с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, общего имущества многоквартирного жилого дома;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

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

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

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

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

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

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

2.3. Застройщик вправе:

2.3.1. Привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома.

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

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

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

2.4. Дольщик вправе:

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

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

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

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1 Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) **Объекта долевого строительства** и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Дольщику в соответствии с п. 3.6. Договора. Цена Договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_), НДС не облагается, с учётом:

№ квартиры, указанный в пункте 1.2. настоящего договора:	Проектная общая площадь с холодными помещениями с учетом понижающего коэффициента для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, кв.м.(кв.м):	Цена из расчета 1 кв.м площади Объекта долевого строительства (руб., коп.):	Общий размер долевого взноса Участника долевого строительства составляет (руб., коп.):

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

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

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

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

а) если согласно обмеров органов технической инвентаризации общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре и Приложении № 1 к нему, Дольщик обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения Акта сверки взаиморасчетов оплатить разницу между проектной площадью и фактической исходя из стоимости одного кв.м. согласно п 3.1. настоящего договора.

б) если согласно обмеров органов технической инвентаризации общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше площади, оговоренной в настоящем Договоре и Приложении № 1 к нему, Застройщик обязуется вернуть излишне внесенную Дольщиком оплату до момента подписания Акта приема-передачи на Объект долевого строительства. Возврат денежных средств осуществляется Застройщиком, путем

перечисления денежных средств в рублях по указанным Дольщиком банковским реквизитам в течение 10 (десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов

3.4. По согласованию Сторон расчет производится в следующем порядке:

- стоимость в размере \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства обязуется оплатить после регистрации Настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение 5 банковских дней.

Уплата цены договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика: 350072, г. Краснодар, ул. 40 лет Победы, 34, офис 704, ИНН 2311181836, КПП 231101001, ОГРН 1142311018530, ОКПО 26958315, \_\_\_\_\_

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата за жилое помещение условный номер \_\_\_ по договору долевого участия в строительстве №\_\_\_ от \_\_\_, НДС не облагается*».

3.5. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создание) Многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство (создание) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание)
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; - возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- Возмещение затрат застройщика в соответствии со сметой расходов;
- Возмещение затрат на изготовление кадастрового и технического паспортов на Многоквартирный дом.

3.6. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Дольщику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п. 3.5. Договора.

#### **4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

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

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

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

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

4.5. В случае существенного нарушения требований к качеству долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный сторонами

разумный срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, если участником долевого строительства является гражданин проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

## **5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, если участником долевого строительства является гражданин неустойка (пеня) уплачиваются застройщиком в двойном размере. Данная мера ответственности является единственной и окончательной. Дополнительная мера ответственности за нарушение предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства на Застройщика не возлагается и договором не предусматривается.

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

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

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

5.6. За нарушении пункта 7.13 Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 рублей.

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

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

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

## **6.ФОРС-МАЖОР**

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

сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

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

## **7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

а) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок;

б) неисполнение Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 4.5 настоящего договора;

в) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

г) в иных, установленных федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 случаях.

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

а) прекращения или приостановления строительства многоквартирного жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;

б) существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

в) изменения назначения общего имущества или нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного жилого дома;

г) в иных установленных федеральным законом №214-ФЗ случаях.

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

7.4. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям пункта 7.1 в течение 20 рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям пункта 7.2 в течение 10 рабочих дней со дня расторжения договора обязан 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 трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, если участником долевого строительства является гражданин проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

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

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

а) просрочки внесения платежа Дольщиком в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа;

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

Вместо расторжения договора Застройщик вправе в одностороннем порядке пересмотреть оговоренную Сторонами в пункте 3.1 цену Договора и установить иную стоимость

квадратного метра площади объекта долевого строительства, иной размер общего долевого взноса Дольщика и ежемесячных платежей, о чем уведомить Дольщика заказным письмом с уведомлением.

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

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

7.7. В случаях предусмотренных пунктом 7.6 Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Дольщику заказным письмом с уведомлением предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

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

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

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

7.11. Стороны пришли к соглашению, что уступка прав и обязанностей по настоящему договору возможна только после письменного согласия Застройщика и согласования формы договора уступки прав и обязанностей до его регистрации. Полная либо частичная уступка Участником долевого строительства своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается только при условии письменного согласия Застройщика и Банка. Сторона намеренная расторгнуть настоящий договор обязана письменно уведомить об этом другую сторону и Банк в соответствии с требованиями действующего законодательства. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется путем перечисления их на счет Участника, открытый в Банке, соответствующий текущему счету, указанному в кредитном договоре с согласованием сроков перечисления денежных средств до даты их фактического перечисления .

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

7.13. О государственной регистрации перехода прав по настоящему договору Дольщик в 10-дневный срок со дня регистрации договора уступки права обязан в письменной форме уведомить Застройщика. О Полной либо частичной уступка Участником долевого строительства своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам Дольщик обязан уведомить Застройщика надлежащим образом в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

7.15. Полная либо частичная уступка права требований по договору допускается в соответствии с гл. 24 Гражданского кодекса РФ, учитывая Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации №54 от 21.12.2017г.



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

7.17. Дольщик обязуется зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства за свой счет в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

## **8.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1 Заключая настоящий договор, стороны под «общей площадью Квартiry» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий и (или) площадь балконов. Погрешность между фактической площадью Объекта долевого строительства и проектной в пределах 5% не является нарушением и не служит основанием для отказа Дольщиком исполнения п. 3.3. настоящего Договора.

Дольщик осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1, и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

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

8.3. Дольщик обязуется не производить перепланировку внутренних помещений Объекта долевого строительства, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Дольщик обязан осуществить соответствующие согласования в управляющей компании и в уполномоченных федеральных, государственных и муниципальных органах.

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

8.5. В целях сохранения единого архитектурного облика многоквартирного жилого дома, утвержденного главным архитектором города, Дольщику запрещается производство работ по изменению фасада здания и его цветовых решений.

8.6. В процессе осуществления деятельности по созданию многоквартирного жилого дома Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику осуществляется дополнительным соглашением.

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

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

8.9. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации в уполномоченном государственном органе по

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

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

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

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

8.13. Дольщик обязан использовать, указанный в п. 1.2. Настоящего договора объект долевого строительства в соответствии с ЖК РФ. В связи с этим личность Дольщика имеет существенное значение для Застройщика.

## **9. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

9.1. В соответствии со ст. 139 Гражданского кодекса РФ, Стороны обязуются не разглашать полученную друг от друга информацию, связанную с выполнением данного Договора, которая может быть признана конфиденциальной, и разглашение которой может привести к невозможности выполнения обязательств по Договору одной из Сторон.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

10.2. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Обязательства Застройщика по строительству Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента получения Застройщиком Разрешения Объекта на ввод в эксплуатацию.

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

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

11.5 Все споры и разногласия разрешаются сторонами путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 10 дней с даты получения претензии.

11.6 В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров и претензионным путем они разрешаются в судебном порядке в судах общей юрисдикции РФ. Стороны пришли к соглашению о запрете передачи споров в третейские суды.

11.7 Стороны настоящим договором пришли к соглашению об установлении договорной подсудности по месту нахождения Застройщика.

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

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

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

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ

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

Застройщик:

ООО «Алькасар» 350072, г. Краснодар, ул. 40 лет Победы, 34, офис 704 ИНН 2311181836, КПП 231101001 ОГРН 1142311018530, ОКПО 26958315 р/с \_\_\_\_\_

Директор

/Зубреев Андрей Олегович/

\_\_\_\_\_

М.П

**Техническая характеристика дома:**

№	Наименование	Характеристика
1.	Наименование объекта строительства	Многоквартирный жилой дом
2.	Расположение	352831, Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Небуг, ул. Газовиков, №3а, 1 этап строительства
3.	земельном участке с кадастровым номером	23:33:0906002:293
4.	Общая площадь жилого здания	9 910,38 кв.м.
5.	Этажность	12
6.	Материал наружных стен	газобетонных блоков по ГОСТ 21520-89 с объемным весом 500 кг/м <sup>3</sup> толщ. 200 мм с облицовкой композитными панелями по системе «вентфасад»
7.	Несущие конструкции	монолит
8.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные балки
9.	Класс энергоэффективности	С (повышенный)
10.	сейсмостойкость	7 баллов

**Техническая характеристика Квартиры:**

1.	Номер квартиры:	
2.	жилая площадь	
3.	Этаж	
4.	Подъезд	
5.	Общая площадь с холодными помещениями, кв.м:	
6.	Общая площадь, кв.м.	
7.	Жилая площадь, кв.м:	
8.	лоджия (общая/с понижающим коэффициентом 0,5)	/
9.	балкон (общая/с понижающим коэффициентом 0,3)	/

**Вид работ, выполняемых в Квартире:**

1.	Установка входной металлической двери.
2.	Установка окон и балконных дверей из ПВХ с подоконниками.
3.	Оштукатуривание стен штукатуркой (за исключением бетонных конструкций и санузлов).
4.	Устройство стяжки полов. (за исключением санузлов).
5.	Монтаж системы отопления в соответствии с проектом.
6.	Монтаж системы водоснабжения: - стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны), без внутриквартирной разводки (водомеры устанавливаются Покупателем самостоятельно);
7.	Монтаж системы канализации: - стояки с отводами (тройниками или крестовинами) для подключения саноборудования без внутриквартирной разводки;
8.	Монтаж системы электроснабжения: - прокладка электропроводов от этажного электрощита к месту, отведенному утвержденным проектом для установки квартирного электрощита без внутриквартирной разводки;
9.	Установка двухконтурного газового котла.

**Участник долевого строительства:**

/ /

**Застройщик:**

Директор

/Зубреев Андрей Олегович/

к Договору \_\_\_\_ долевого участия в строительстве жилого дома от «\_\_\_\_» \_\_\_\_ 201\_г.  
Типовая планировка этажа квартиры №\_\_, подлежащей передачи Дольщику.

**Дольщик:**

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

**Застройщик:**

Директор

\_\_\_\_\_ /Зубреев Андрей Олегович/

**Дольщик:**

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

**Застройщик:**

Директор

\_\_\_\_\_ /Зубреев Андрей Олегович/

## Согласие на обработку персональных данных

\_\_\_\_\_ 2018 г.

гражданин РФ \_\_\_\_\_ именуемая в дальнейшем «Субъект персональных данных» разрешает **АЛЬКАСАР ООО**, в лице ответственного за обработку персональных данных **Керимовой Тамары Нукриевны** далее «Оператор», обработку персональных данных, приведенных в пункте 2 настоящего согласия на следующих условиях:

1. В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» «Субъект персональных данных» дает согласие «Оператору» на обработку своих персональных данных, с целью:

- исполнения договора долевого участия \_\_\_\_\_;
- ведения финансово-хозяйственной деятельности организации;
- поддержания связи и получения новых предложений об услугах и акциях организации;
- составления обезличенной статистики;
- проведения маркетинговых исследований.

2. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие:

- фамилия, имя, отчество;
- дата и место рождения;
- гражданство;
- документ удостоверяющий личность (серия, номер, дата и место выдачи)
- сведения о месте регистрации, проживании;
- сведения о семейном положении, детях (фамилия, имя, отчество, дата рождения);
- контактный телефон;
- адрес электронной почты

3. Оператор вправе осуществлять следующие действия с указанными выше персональными данными путем автоматизированной обработки или обработки без использования средств автоматизации:

- сбор;
- систематизацию;
- накопление;
- хранение;
- уточнение (обновление, изменение);
- использование;
- распространение/передачу;
- блокирование;
- уничтожение;

4. Субъект персональных данных имеет право на доступ к его персональным данным в порядке, определенном статьей 14 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

5. Срок действия данного согласия устанавливается на период: \_\_\_\_\_

6. Согласие может быть отозвано в любое время на основании письменного заявления согласно пункта 5 статьи 21 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ « О персональных данных»

Данные об операторе персональных данных:

Наименование организации **АЛЬКАСАР ООО**

Адрес оператора **350072, Краснодарский край, Краснодар г, им 40 летия Победы ул, дом № 34, офис 704**

Ответственный за обработку ПДн **Керимова Тамара Нукриевна** \_\_\_\_\_

Субъект персональных данных:

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

## Соглашение о договорной подсудности

\_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью "Алькасар"**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора **Зубреева Андрея Олеговича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин РФ \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе далее именуемые «**Стороны**», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

В соответствии со ст. 32 ГПК РФ Стороны пришли к соглашению об установлении территориальной подсудности по спорам, возникающим и вытекающим из Договора № \_\_\_\_\_ долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018г. По месту нахождения Застройщика: юридический адрес: 350072, г. Краснодар, ул. 40 лет Победы, 34, офис 704, что соответствует подсудности Прикубанского районного суда города Краснодара.

**Участник долевого строительства:**

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

**Застройщик:**

Директор

/Зубреев Андрей Олегович/