

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_/ПР-А**

город Анапа

« \_\_\_\_ » ноября 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Фройда-Н»** (ИНН 2301095874, зарегистрировано 20 ноября 2017г. ИФНС по г. Новороссийску Краснодарского края за основным государственным номером 1172375096178), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Беляевой Валерии Валерьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник Долевого строительства**», с другой Стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – "Договор") о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. «**Застройщик**» – юридическое лицо, осуществляющее строительство объекта капитального строительства «Жилой комплекс по адресу: г-к Анапа, ул. Омелькова, 93» Литеры 1, 2, 3 и владеющее на праве аренды земельным участком площадью 7 490 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажного многоквартирного дома со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, размещения торгово-офисного здания, кадастровый номер: 23:37:0102034:7, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Омелькова, 93, 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» (далее: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. «**Участник долевого строительства**» – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства «**Многоквартирного жилого дома**» (домов), на условиях Договора.

1.1.3. «Жилой комплекс по адресу: г-к Анапа, ул. Омелькова, 93» Литеры 1, 2, 3» – Многоэтажный жилой дом по адресу: г. Анапа, ул. Омелькова, 93, расположенный на земельном участке площадью 7 490 кв.м, с кадастровым номером: 23:37:0102034:7, строительство которого осуществляет «**Застройщик**» с привлечением денежных средств «**Участника долевого строительства**» состоит из:

**Литер 1:** Количество квартир: - 156 шт. Общая площадь 14 854 кв.м. (в том числе: 1-комнатные – 26 шт., 2-комнатные – 26 шт., 2-комнатные–евро – 26 шт., 3-комнатные – 52 шт., 3-комнатные-евро – 13 шт., 4-комнатные – 13 шт.) количество этажей – 15, в т.ч. подземных этажей – 1.

**Литер 2:** Количество квартир: - 104 шт. Общая площадь 9 964 кв.м. (в том числе: 2-комнатные – 39 шт., 2-комнатные–евро – 13 шт., 3-комнатные – 39 шт., 3-комнатные-евро – 13 шт.) количество этажей – 15, в т.ч. подземных этажей – 1.

**Литер 3:** (подземная автостоянка). Общая площадь 11 398,40 кв.м. Количество этажей – 2, в т.ч. подземных этажей – 2.

1.1.4. **Квартира** – объект долевого строительства, подлежащий передаче «**Участнику долевого строительства**» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «**Многоквартирного жилого дома**».

1.1.5. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, указанное в пункте 1.1.4 Договора, общее имущество в «**Многоквартирном жилом доме**», подлежащее передаче «**Участнику долевого строительства**» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «**Многоквартирного жилого дома**» и входящие в состав указанного «**Многоквартирного жилого дома**», создаваемое также с привлечением денежных средств «**Участника долевого строительства**».

У «**Участника долевого строительства**» при возникновении права собственности на «**Квартиру**» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в

«**Многоквартирном жилом доме**», которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «**Квартиру**».

1.1.6. **Земельный участок** – земельный участок, на котором «**Застройщик**» осуществляет строительство «**Многоквартирного жилого дома**».

Земельный участок принадлежит «**Застройщику**» на праве аренды.

1.1.7. **Инвестиционная площадь** (Далее - Площадь) – площадь «**Объекта долевого строительства**», из расчета которой «**Участником долевого строительства**» производится оплата цены Договора участия в долевом строительстве, определенной соглашением «**Сторон**».

1.1.8. **Фактическая площадь** – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

1.1.9. **Разрешение на ввод «Многоквартирного жилого дома» в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства «**Многоквартирного жилого дома**» в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного «**Многоквартирного жилого дома**» градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральном законе Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. «Застройщик» обладает правом аренды в отношении земельного участка в соответствии с Договором от 18.01.2018 г. о передаче прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка № 3700006296 о чем в ЕГРП внесена запись регистрации сделки 23:37:0102034:7-23/026/2018-8 от 19.01.2018 г.

2.2.1. «Застройщик» действует на основании Разрешения на строительство № 23-301000-556-2018 от «07» июня 2018 г., выданным Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа.

2.2.2. Проектная декларация (включает в себя информацию о «Застройщике» и информацию о проекте строительства) опубликована «Застройщиком» на его официальном сайте: [gsk23.ru](http://gsk23.ru).

2.2.3. Застройщик в целях гарантии защиты прав и законных интересов «Участника долевого строительства» перечисляет взнос в размере 1,2% от цены Договора, указанной в п. 4.1, в компенсационный фонд Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора «Участник Долевого строительства» ознакомился с содержанием документов указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить «**Многоквартирный жилой дом**», указанный в пункте 1.1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод «**Многоквартирного жилого дома**» в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок «**Участнику долевого строительства**» «**Объект долевого строительства**», в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложении № 2 «**Техническое описание Объекта долевого строительства**», а «**Участник долевого строительства**» обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять «**Объект долевого строительства**» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «**Многоквартирного жилого дома**».

3.2. Описание «Объекта долевого строительства», подлежащего передаче «Участнику долевого строительства» согласно проектной документации:

Основные характеристики Объекта долевого строительства:	
Назначение:	Жилое помещение
Этаж:	

Литер:	
Подъезд:	
Строительный номер квартиры:	
Инвестиционная площадь квартиры:	

3.3. Площадь, адрес, номер **«Объекта долевого строительства»** будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.4. Срок действия Разрешения на строительство (срок завершения строительства) – до «07» июня 2022 г. Реализация проекта строительства (получение разрешения на ввод в эксплуатацию **«Многоквартирного жилого дома»**) – II квартал 2022 г.

3.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию **«Многоквартирного жилого дома»** при условии выполнения **«Участником долевого строительства»** своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязуется передать **«Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства»** в течение 6 (шести) месяцев, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **«Многоквартирного жилого дома»**. При этом допускается досрочное исполнение **«Застройщиком»** обязательства по передаче **«Объекта долевого строительства»**.

3.6. Характеристики внутренней отделки **«Объекта долевого строительства»** указаны в Приложении № 2 **«Техническое описание Объекта долевого строительства»**.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате **«Участником долевого строительства»** для строительства **«Объекта долевого строительства»** определена сторонами с учетом балконов и лоджий, на момент подписания составляет \_\_\_\_\_ рублей **00 копеек**, в том числе 10% (Десять процентов) стоимость услуг **«Застройщика»**, НДС не облагается, в том числе:

- строительство (создание) **«Многоквартирного жилого дома»** в состав которого входят **«Объекты долевого строительства»**, в соответствии с проектной документацией;
- уплата расходов, связанных с приобретением прав на земельный участок;
- уплата арендной платы за земельный участок, на котором осуществляется строительство **«Многоквартирного жилого дома»**;
- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) **«Многоквартирного жилого дома»**, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство в границах земельного участка, правообладателем которого является **«Застройщик»**, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) **«Многоквартирного жилого дома»** к данным сетям инженерно-технического обеспечения;
- внесение платы за подключение (технологическое присоединение) **«Многоквартирного жилого дома»** к сетям инженерно-технического обеспечения;
- осуществление выплат по займам, кредитам и иным долговым обязательствам и иным расходам, связанным с осуществлением строительства (создания) **«Многоквартирного жилого дома»**;
- платежи, связанные с вознаграждениями по агентскому договору;
- выплата Застройщику вознаграждения за оказание услуг Застройщика, функций Заказчика;
- оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;
- уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;
- уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

- возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ;

- оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

- денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

- оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности Застройщика, включая размещение органов управления и работников Застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

4.2. Цена договора должна быть выплачена **«Участником долевого строительства»** в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением №3 **«График платежей»**, являющимся неотъемлемой частью Договора. Цена договора подлежит уплате не ранее государственной регистрации настоящего договора.

Если иное не предусмотрено **«Графиком платежей»**, **«Участник долевого строительства»** производит оплату путем безналичного расчета, в срок, не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной **«Фактической площади»** передаваемой **«Квартиры»** и уточненной **«Фактической площади»** балкона и/или лоджии.

4.4. В случае если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартиры»** или **«Фактическая площадь» балкона и лоджии «Квартиры»** уменьшится до 1 кв.м, чем указано в Приложении №2 передаваемых **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Участник долевого строительства»** не вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора.

В случае если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартиры»** или **«Фактическая площадь» балкона и лоджии «Квартиры»** уменьшится более чем на 1 кв.м, чем указано в Приложении №2 передаваемых **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Участник долевого строительства»** вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.6 настоящего Договора, умноженной на площадь уменьшения, возникшую свыше 1 кв.м.

4.5. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартиры»** или **«Фактическая площадь» балкона и лоджии «Квартиры»** увеличится до 1 кв. м, чем указано в Приложении №2 передаваемых **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Застройщик»** не вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора.

В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартиры»** или **«Фактическая площадь» балкона и лоджии «Квартиры»** увеличится более чем на 1 кв. м, чем указано в Приложении №2 передаваемых **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Застройщик»** вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.6 настоящего Договора, умноженной на площадь увеличения, рассчитанную свыше 1 кв.м.

4.6. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.3, 4.4., 4.5. настоящего Договора, производятся исходя из:

- стоимости одного квадратного метра **«Фактической площади»** квартиры, из расчета \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек за 1 кв.м.;

- стоимости одного квадратного метра **«Фактической площади»** балкона и (или) лоджии, из расчета \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек за 1 кв.м., умноженной на коэффициент 1,0.

4.7. Рассчитанную в соответствии с пунктами 4.5., 4.6. сумму **«Участник долевого строительства»** обязуется перечислить **«Застройщику»** на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного требования **«Застройщика»**.

4.8. Рассчитанную в соответствии с пунктом 4.4., 4.6. сумму **«Застройщик»** обязуется вернуть **«Участнику долевого строительства»** на указанный им расчетный счет или в наличной форме в

течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного требования «Участника долевого строительства».

4.9. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_/ПР-А от «\_\_\_» ноября 2018 года, НДС не облагается».

4.10. Стороны договорились, что цена настоящего Договора может быть изменена после его заключения, в случаях и на условиях, определенных в соответствующем подписываемом Сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью, подлежащим государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. «Застройщик» обязан за счет привлеченных средств построить «Объект долевого строительства» и получить разрешение на ввод «**Многоквартирного жилого дома**» в эксплуатацию и передать «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства» в степени готовности, указанной в Приложении № 2 Техническое описание «Объекта долевого строительства».

5.1.2. Не менее чем за 3 дня до даты представления документов на государственную регистрацию Договора, перечислить взнос в размере 1,2% от цены Договора, указанной в п. 4.1, на номинальный счет компенсационного фонда Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

5.1.3. Не указанные в Приложении № 2 Техническое описание «Объекта долевого строительства» отделочные работы на «Объекте долевого строительства» не входят в цену Договора и производятся «Участником долевого строительства» по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства».

5.1.4. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы со стороны Застройщика, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.5. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся «**Многоквартирным жилым домом**».

5.1.6. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.5. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки «**Многоквартирного жилого дома**» и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.7. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

### 5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора.

5.2.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения от «Застройщика» принять «Объект долевого строительства» по Акту приема-передачи.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на «Объект долевого строительства».

5.2.4. Использовать «Объект долевого строительства» в соответствии с его назначением.

5.2.5. Самостоятельно получать технический и кадастровый план на «Квартиру» все расходы, связанные с оформлением указанных планов и государственной регистрацией права собственности на «Квартиру».

5.2.6. С момента передачи «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства» нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения «Объекта долевого строительства», самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию «Объекта долевого строительства», нести расходы на содержание «Объекта долевого строительства» (включая расходы на содержание общего имущества «**Многоквартирного жилого дома**») и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием «Объекта долевого строительства».

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить «Застройщика» об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

5.3. «Участник долевого строительства» имеет право в течение гарантийного срока предъявлять «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством «Объекта долевого строительства».

5.4. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.6. Без письменного согласия Застройщика не передавать в залог и другим способом обременять Объект долевого строительства в пользу третьих лиц.

5.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает безусловное согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком, своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством Российской Федерации. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; контактный номер телефона (домашний, сотовый, рабочий); фактический адрес проживания; адрес регистрации; СНИЛС; ИНН; данные о семейном положении, в том числе Ф.И.О. супруга (супруги); прочие.

## **6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в сроки, установленные пунктами 3.5., 5.2.2. Договора.

6.2. «Застройщик» обязан направить «Участнику долевого строительства» Сообщение о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств «Застройщика», не менее чем за месяц до исчисления, установленного пунктом 3.5. Договора срока передачи «Объекта долевого строительства», в котором «Участник долевого строительства» предупреждается о необходимости принятия «Объекта долевого строительства» и о последствиях бездействия «Участника долевого строительства», предусмотренных пунктом 6.4. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником долевого строительства» почтовому адресу или вручено «Участнику долевого строительства» лично под расписку. В случае изменения адреса «Участника долевого строительства», о котором он не сообщил в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу.

6.3. «Участник долевого строительства», получивший сообщение «Застройщика» о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, обязан его принять в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения от «Застройщика». «Участник долевого строительства» обязан принять меры к согласованию с «Застройщиком» конкретных дня и времени для передачи и принятия «Объекта долевого строительства» в пределах срока, установленного в Договоре для передачи «Объекта долевого строительства».

6.4. В случае уклонения или отказа «Участника долевого строительства» от принятия «Объекта долевого строительства» и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок «Застройщик» по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 5.2.2. Договора, вправе составить односторонний акт, который будет иметь силу Акта приема-передачи.

При этом риск случайной гибели «Объекта долевого строительства» признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта о передаче «Объекта долевого строительства». С указанного дня «Участник долевого строительства» также несет бремя содержания Квартиры, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации «Объекта долевого участия», инженерных коммуникаций и оборудования; осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением «Объекта долевого строительства».

6.5. До подписания Акта приема-передачи «Участник долевого строительства» вправе потребовать от «Застройщика» составления акта, в котором указывается несоответствие «Объекта долевого строительства» требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства

Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества «Объекта долевого строительства», и по своему выбору вправе потребовать от «Застройщика»:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

«Участник долевого строительства» обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления (в письменной или устной форме) о выполнении «Застройщиком» надлежащим образом выполненных работ.

6.6. После ввода **«Многоквартирного жилого дома»** в эксплуатацию сроки и порядок по устранению недостатков работ в отношении «Объекта долевого строительства» указываются в отдельно составленном Сторонами акте.

6.7. При подписании Акта приема-передачи «Участник долевого строительства» утрачивает право на предъявления претензий к «Застройщику», за исключением скрытых недостатков.

6.8. Подписывая настоящий договор, «Участник долевого строительства» дает согласие на то, что после завершения строительства дома, в целях обеспечения нормальной профессиональной эксплуатации подводящих инженерных сетей и сооружений, находящихся в общей долевой собственности (теплотрасса, электрические сети, водопровод, канализация, БКТП, ВНС, КНС и т.д.) будут переданы безвозмездно в собственность «Застройщику» для дальнейшей передачи специализированным эксплуатирующим организациям (сетевым компаниям).

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. **«Участнику долевого строительства»** передается **«Объект долевого строительства»**, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на **«Объект долевого строительства»** по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 (пять) лет со дня передачи **«Объекта долевого строительства»**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **«Объекта долевого строительства»**, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства».

7.3. **«Участник долевого строительства»** вправе предъявить **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством **«Объекта долевого строительства»**, а также технологического и инженерного оборудования **«Объекта долевого строительства»** при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. **«Застройщик»** обязан рассмотреть требования **«Участника долевого строительства»** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с **«Участником долевого строительства»** дату для выхода на **«Объект долевого строительства»** и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

7.4. **«Застройщик»** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **«Объекта долевого строительства»**, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа **«Объекта долевого строительства»** и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения **«Участником долевого строительства»** технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации **«Объекта долевого строительства»** (в том числе оборудования).

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **«Застройщику»** цены Договора в полном размере и получения письменного согласия **«Застройщика»** на такую сделку. При этом **«Участник долевого строительства»** обязан предоставить **«Застройщику»** соответствующий договор уступки прав требований в течение 3 (трех) календарных дней с даты его регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.2. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от **«Участника долевого строительства»** к новому **«Участнику долевого строительства»** определяется в Договоре уступки прав требований.

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

8.4. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требований по «Договору» подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) **«Объекта долевого строительства»**, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения «Участнику долевого строительства» по настоящему договору обеспечивается обязательными отчислениями в компенсационный фонд Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», предназначенный для выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства в случае банкротства Застройщика.

9.3. Также в обеспечение исполнения обязательства Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у **«Участника долевого строительства»** считаются находящимися в залоге представленный для строительства (создания) многоэтажного жилого дома, в составе которых будут находиться **«Объекты долевого строительства»**, земельный участок, принадлежащий **«Застройщику»** на праве собственности/аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке **«Многоквартирный жилой дом»**.

## 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

10.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

## 11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. В случае если в соответствии с **«Графиком платежей»** (Приложение № 3 к Договору) уплата цены Договора должна производиться **«Участником долевого строительства»** путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.3. В случае, если в соответствии с **«Графиком платежей»** (Приложение № 3 к Договору) уплата цены Договора должна производиться **«Участником долевого строительства»** путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение **«Участником долевого строительства»** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца,

является основанием для одностороннего отказа «**Застройщика**» от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4. Договора.

11.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа «**Застройщика**» от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 11.2., 11.3. Договора, «**Застройщик**» вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме «**Участнику долевого строительства**» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «**Участником долевого строительства**» почтовому адресу или вручено «**Участнику долевого строительства**» лично под расписку.

При неисполнении «**Участником долевого строительства**» такого требования и при наличии у «**Застройщика**» сведений о получении «**Участником долевого строительства**» 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 «**Участника долевого строительства**» от его получения или в связи с отсутствием «**Участника долевого строительства**» по указанному им почтовому адресу «**Застройщик**» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа «**Застройщика**» 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.

В случае одностороннего отказа «**Застройщика**» от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 11.2., 11.3. Договора, «**Застройщик**» обязан возвратить денежные средства, уплаченные «**Участником долевого строительства**» в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок «**Участник долевого строительства**» не обратился к «**Застройщику**» за получением денежных средств, уплаченных «**Участником долевого строительства**» 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 «**Участнику долевого строительства**».

11.5. «**Участник долевого строительства**» вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

12.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения «**Застройщика**».

12.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента (государственной регистрации) подписания Сторонами настоящего Договора.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации) и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.6. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора.

12.7. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаклученности) Договора в целом.

12.8. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.9. Договор подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

– Приложение № 1 – «План этажа»;

- Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 3 – «График платежей».

### 13. ПОДПИСИ СТОРОН

**«Застройщик»:**

**ООО «Фройда-Н»**

353451, Краснодарский край,  
г-к Анапа, ул. Обьездная, д. 3, пом. 11  
ИНН 2301095874  
КПП 230101001  
ОГРН 1172375096178  
р/сч 40702810003250000260  
к/сч 30101810700000000536  
Краснодарский РФ АО «Россельхозбанк»  
БИК 040349536

**«Участник долевого строительства»:**

**Генеральный директор**

**ООО «Фройда-Н»**

\_\_\_\_\_ **Беляева В.В.**

\_\_\_\_\_

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_/ПР-А от «\_\_» января 2019 года

План \_\_\_\_\_ этажа

Основные характеристики Объекта долевого строительства:	
Назначение:	Жилое помещение
Этаж:	
Литер:	
Подъезд:	
Строительный номер квартиры	
Инвестиционная площадь квартиры	
Общая площадь квартиры ( без учета площади балкона и (-или) лоджии):	
Количество жилых комнат / площадь комнат (проектная, кв.м.):	
Количество лоджий, веранд, балконов, террас/площадь (проектная, кв.м):	

**Застройщик:**  
Генеральный директор  
ООО «Фройда-Н»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **Беляева В.В.**

\_\_\_\_\_

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_/ПР-А от «\_\_\_\_» января 2019 года

**Техническое описание Объекта долевого строительства**

<b>Основные характеристики дома:</b>	
Общая площадь многоквартирного дома:	
Вид:	
Назначение:	
Этажность/ количество этажей:	
Конструктив:	
Класс энергоэффективности:	
Сейсмостойкость:	
Материал наружных стен и каркаса объекта:	
Кровля:	
Перекрытия	
Межкомнатные перегородки:	
Внутренняя отделка:	
Окна, балконные двери и витражи балконов и лоджий:	
Лоджия/балкон:	
Ограждение балконов:	
Входная дверь:	
Канализация:	
Водоснабжение:	
Вентиляция:	
Электроснабжение:	
Отопление:	
Потолки:	
Внутриквартирные двери:	

**Застройщик:**  
Генеральный директор  
ООО «Фройда-Н»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **Беляева В.В.**

\_\_\_\_\_

Приложение № 3  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_/ПР-А от «\_\_» января 2019 года

### ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» для строительства «Объекта долевого строительства» определена Сторонами и составляет \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек. Указанная сумма вносится «Участником долевого строительства» в соответствии с «Графиком платежей», указанном ниже:

№ п-п	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1		В течение 5 (пяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора

Настоящий «График платежей» устанавливает договорную стоимость, определенную сторонами, условия ее внесения и сроки внесения оплаты.

Цена, установленная в настоящем «Графике платежей» является окончательной и подлежит изменению только на условиях настоящего Договора.

Оплата цены договора производится безналичным перечислением на расчетный счет «Застройщика», реквизиты которого отражены в разделе 13 настоящего договора или другим, не запрещенным законодательством РФ способом.

#### Подписи Сторон:

**Застройщик:**  
Генеральный директор  
ООО «Фройда-Н»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **Беляева В.В.**

\_\_\_\_\_