

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ  
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Д77-ЛЗ – \_\_\_\_\_**

г. Краснодар

« \_\_\_ » \_\_\_ 201\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Любимый Город. Дуэт»**, ОГРН 1172375059581, ИНН 2311241468, КПП 231101001, место нахождения: 350012, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, территория отделение №2 АФ Солнечная, д. 7/4, офис 106, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, - именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ**

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

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком общей площадью 10500 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0108020:9142, расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, 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 многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

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

1.1.3. **Многоквартирный дом** – «Многоэтажные жилые дома «Литер 3», «Литер 4» с офисами и подземной парковкой по ул. Душистая, 77 в г. Краснодаре. Корректировка № 2 «Литер 4» (III этап). Корректировка № 3. Подземная парковка (II этап)» - жилой дом Литер 4 (III этап), строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Общая площадь многоквартирного жилого дома (литер 3) – 24454,35 кв.м; материал наружных стен – железобетон толщиной 200 мм, газоблок самонесущий толщиной 250 мм, облицовочный кирпич толщиной 120 мм.; материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные толщиной 200 мм; класс энергоэффективности - В - высокий; класс сейсмостойкости - 7 баллов; уровень ответственности здания – II (нормальный); Степень огнестойкости - I.

1.1.4. Квартира, расположенная в литере 3 Многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 1.1.3 Договора:

Условный номер	
Этаж	
Проектная общая площадь этажа	
Подъезд	
Количество комнат	
Количество и проектная площадь помещений вспомогательного использования (кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых), лоджий, балконов.	Кухня ..... кв.м. Коридор .... кв.м. Санузел ..... кв.м. Ванная ..... кв.м. Лоджия..... кв.м. Балкон..... кв.м. Терраса.... кв.м.
Проектная общая площадь (без балконов, лоджий) кв.м.	
Проектная общая площадь (с балконами, лоджиями) кв.м.	
Проектная общая приведенная площадь (с применением коэфф. к площади балконов, лоджий) кв.м.	
Проектная жилая площадь, кв.м.	

Квартира подлежит передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. После присвоения административного адреса дома номера Квартир могут измениться.

Место расположения Квартиры, планировка и их технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План этажа», Приложении № 2 «План квартиры» и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

**1.1.5. Объект долевого строительства** – Квартира, указанная в пункте 1.1.4 Договора, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. При возникновении права собственности на объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество во Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

**1.1.6. Земельный участок** – земельный участок общей площадью 10500 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0108020:9142, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности согласно передаточному акту от 07.07.2017 г. (дата государственной регистрации права 08.09.2017, номер регистрации: 23:43:0108020:9142-23/001/2017-165).

**1.1.7. Проектная** общая приведенная **площадь** – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома. При этом площадь лоджий, балконов и террас, подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3 которые применяются Сторонами исключительно для расчета цены Договора.

**1.1.8. Фактическая** общая приведенная **площадь** – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства. При этом площадь лоджий, балконов и террас, подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, которые применяются Сторонами исключительно для расчета цены Договора.

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о долевом строительстве.

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:

– оформил право собственности на земельный участок;

– получил разрешение на строительство № RU23306000-3834-р от 29 декабря 2014 г. объекта капитального строительства «Многоэтажные жилые дома «Литер 3», «Литер 4» с офисами и подземной парковкой по ул. Душистая, 77 в г. Краснодаре. Корректировка № 2 «Литер 4» (III этап). Корректировка № 3. Подземная парковка (II этап)», выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, срок действия разрешения – до 29 декабря 2020 г.; с изменениями, внесенными приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 23.01.2015 № 8 «О внесении изменения в разрешение на строительство от 29.12.2014 № RU23306000-3834-р»; приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 11.10.2016 № 370 «О внесении изменений в разрешение на строительство от 29.12.2014 № RU23306000-3834-р»; приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 26.10.2017 № 314 «О внесении изменений в разрешение на строительство от 29.12.2014 № RU23306000-3834-р»; приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 13.04.2018 № 131 «О внесении изменений в разрешение на строительство от 29.12.2014 № RU23306000-3834-р»; приложением к разрешению на строительство от 29.12.2014 № RU23306000-3834-р о продлении срока его действия;

– разместил (опубликовал) Проектную декларацию в соответствии с требованиями 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 сети «Интернет» на сайте: <http://duet-krd.ru/>.

2.3. 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. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1.3 Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в том числе Квартиру, в соответствии с характеристиками, которые определены в пунктах 1.1.4, 1.1.5 Договора и Приложении № 3 «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 дома.

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

3.3. Срок получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – ориентировочно I квартал 2019 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 4 месяцев после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Срок строительства и получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

3.4. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

3.5. Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади в пределах 1,5 кв. м. не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора либо основанием для перерасчета цены Договора в соответствии с п. 4.5, 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 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» с момента государственной регистрации настоящего Договора земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей). Застройщик, наряду с указанным в настоящем пункте залогом, обеспечивает исполнение своих обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по Договору № Д77-ЛЗ - \_\_\_\_ от \_\_\_\_ 201\_\_ г. путем отчисления (взноса) Застройщика в компенсационный фонд в установленном законодательством Российской Федерации порядке в размере 1,2 % от указанной в п. 4.1. настоящего договора цены договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с условиями страхования, а также сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

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

4.1. Цена Договора установлена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере 95% и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5%.

Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается, в том числе:

- сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается;

- сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

Участник долевого строительства обязуется произвести полную оплату в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

4.2 Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра проектной и/или фактической общей приведенной площади составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

4.3. При 100 % оплате цена договора является окончательной и не подлежит изменению, в связи с инфляционными процессами.

4.4. Если Участник долевого строительства не оплатит в срок, указанный в пункте 4.1, полную цену договора, стороны пришли к договоренности, что цена договора может изменяться (увеличиваться) Застройщиком исходя из уровня рыночных цен, инфляции, изменения цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, услуги, прочие затраты, применяемые в строительстве. Информацию об изменении стоимости долевого участия Участник долевого строительства получает у Застройщика самостоятельно по телефонной, факсимильной или иной связи. Оплаченная Участником долевого строительства часть цены договора не подлежит пересчету в зависимости от инфляционных процессов.

4.5. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения проектной и/или фактической общей приведенной площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора, по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться фактическая общая приведенная площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.1.8 Договора.

4.6. В случае, если по итогам технической инвентаризации сумма общей приведенной фактической площади Квартиры окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, определенной Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Участнику долевого строительства на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства и прилагаемых к нему копий документов с результатами технической инвентаризации и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.7. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей приведенной фактической площади Квартиры окажется больше общей проектной площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, определенного Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Участник долевого строительства обязуется перечислить Застройщику на указанный им расчетный счет или в его кассу в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства письменного требования Застройщика и прилагаемых к нему копий документов с результатами технической инвентаризации и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.8. Расчет площади в случаях, указанных в п. 4.5., 4.6., 4.7. осуществляется с применением коэффициентов, указанных в п. 1.1.8.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.2. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Многоквартирного дома (до подписания Акта приема-передачи).



5.1.3. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительного-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.

5.1.4. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.3 Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.5. 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) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять Объект долевого строительства, обозначенный в пунктах 1.1.4, 1.1.5 Договора и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства» по Акту приема-передачи.

5.2.3. 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 дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

5.2.4. В случае изменения почтового, юридического адреса, телефонного номера письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 10 (десяти) календарных дней с момента таких изменений.

5.2.5. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки объекта и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений до передачи ему квартиры.

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. С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику

5.7. В случае нарушения правил настоящего договора Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке.

### **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 3.3, 5.2.2 Договора.

6.2. Застройщик обязан направить участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика, не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 3.3 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.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан его принять в течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5 Договора.

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 срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче.

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 о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

## **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 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 Акта приема-передачи.

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).

7.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Многоквартирного дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

## **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.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно

с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с согласия Застройщика после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Уступка прав требований по Договору иному лицу считается согласованной с Застройщиком с момента получения Участником долевого строительства письменного согласия от Застройщика. Без письменного согласия Застройщика уступка прав требования считается недействительной.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если ЮЛ – одной трехсотой

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

9.3. В случае нарушения установленного в пункте 5.2.2 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **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 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 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.

11.5. 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.

11.6. 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.

11.7. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, то есть на совершение действий, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных законодательством РФ.

Участник долевого строительства согласен на передачу Застройщиком своих персональных данных страховой организации, в том числе на обработку страховой организацией, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях.

Согласие дается в целях исполнения Сторонами обязательств по Договору, а также исполнения обязательств по договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения.

Под персональными данными Стороны понимают любую информацию, относящуюся к Заказчику как к субъекту персональных данных, в том числе фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, фактический адрес проживания и адрес регистрации, паспортные данные, контактный номер телефона, адрес электронной почты, а также любая другая информация, предоставленная Участником долевого строительства в рамках исполнения настоящего Договора.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен(а) с положениями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных ему разъяснены.



Согласие на обработку персональных данных действует в течение всего срока действия Договора и в течение 5 лет после окончания срока действия Договора. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

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

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

12.4. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения Застройщика.

12.5. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора.

12.6. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента государственной регистрации Сторонами настоящего Договора.

12.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.8. 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.

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

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

12.11 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План этажа»;
- Приложение № 2 – «План квартиры»;
- Приложение № 3 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

ООО «Любимый Город. Дуэт»  
350012, г. Краснодар, территория Отделение  
№2 АФ Солнечная, дом 7/4, офис 106.  
ИНН 2311241468 / КПП 231101001  
ОГРН 1172375059581

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения:  
\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ, серия:  
\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_,  
дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., код подразделения:  
\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу:  
\_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

**«Участник долевого строительства»**

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № Д77-ЛЗ - \_\_\_\_\_

План \_\_ этажа

**«Застройщик»**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_

**«Участник долевого строительства»**

\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № Д77-ЛЗ - \_\_\_\_\_**

**План \_\_\_\_ квартиры**

**«Застройщик»**  
Генеральный директор

**«Участник долевого строительства»**

**Приложение № 3**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № Д77-ЛЗ - \_\_\_\_\_

**Техническое описание Объекта долевого строительства**

**Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:**

№	Виды работ	Качество отделки
1	Установка входной квартирной двери	Металлическая.
2	Установка оконных блоков	Металлопластиковые в соответствии с проектом.
3	Монтаж системы водоснабжения	Стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, запорная арматура. Приборы учета горячей и холодной воды устанавливаются собственниками.
4	Монтаж стояков канализации	Ввод в жилое помещение труб. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник.
5	Монтаж системы электроснабжения	Электропроводка до квартирного электрощита без разводки по квартире.
6	Монтаж системы отопления	Горизонтальная поквартирная разводка, установка стальных панельных радиаторов. Приборы учета устанавливаются собственниками. (В соответствии с проектом)
7	Покрытие пола	Без отделки
8	Отделка стен и внутриквартирных перегородок	Без отделки
9	Отделка потолков	Монолитные перекрытия, без отделки.

«Застройщик»  
Генеральный директор

«Участник долевого строительства»



**ДОГОВОР УЧАСТИЯ  
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Д77-Л4 – \_\_\_\_\_**

г. Краснодар

«\_\_» \_\_ 201\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Любимый Город. Дуэт»**, ОГРН 1172375059581, ИНН 2311241468, КПП 231101001, место нахождения: 350012, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, территория отделение №2 АФ Солнечная, д. 7/4, офис 106, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, - именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ**

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

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком общей площадью 10500 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0108020:9142, расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, 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 многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

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

1.1.3. **Многоквартирный дом** – «Многоэтажные жилые дома «Литер 3», «Литер 4» с офисами и подземной парковкой по ул. Душистая, 77 в г. Краснодаре. Корректировка № 2 «Литер 4» (III этап). Корректировка № 3. Подземная парковка (II этап)» - жилой дом Литер 4 (III этап), строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Общая площадь многоквартирного жилого дома (литер 4) – 24463,08 кв.м; материал наружных стен – железобетон толщиной 200 мм, газоблок самонесущий толщиной 250 мм, облицовочный кирпич толщиной 120 мм.; материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные толщиной 200 мм; класс энергоэффективности - В - высокий; класс сейсмостойкости - 7 баллов; уровень ответственности здания – II (нормальный); Степень огнестойкости - I.

1.1.4. Квартира, расположенная в литере 4 Многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 1.1.3 Договора:

Условный номер	
Этаж	
Проектная общая площадь этажа	
Подъезд	
Количество комнат	
Количество и проектная площадь помещений вспомогательного использования (кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых), лоджий, балконов.	Кухня ..... кв.м. Коридор .... кв.м. Санузел ..... кв.м. Ванная ..... кв.м. Лоджия..... кв.м. Балкон..... кв.м. Терраса.... кв.м.
Проектная общая площадь (без балконов, лоджий) кв.м.	
Проектная общая площадь (с балконами, лоджиями) кв.м.	
Проектная общая приведенная площадь (с применением коэфф. к площади балконов, лоджий) кв.м.	
Проектная жилая площадь, кв.м.	

Квартира подлежит передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. После присвоения административного адреса дома номера Квартир могут измениться.

Место расположения Квартиры, планировка и их технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План этажа», Приложении № 2 «План квартиры» и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

**1.1.5. Объект долевого строительства** – Квартира, указанная в пункте 1.1.4 Договора, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. При возникновении права собственности на объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество во Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

**1.1.6. Земельный участок** – земельный участок общей площадью 10500 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0108020:9142, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности согласно передаточному акту от 07.07.2017 г. (дата государственной регистрации права 08.09.2017, номер регистрации: 23:43:0108020:9142-23/001/2017-165).

**1.1.7. Проектная** общая приведенная **площадь** – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома. При этом площадь лоджий, балконов и террас, подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3 которые применяются Сторонами исключительно для расчета цены Договора.

**1.1.8. Фактическая** общая приведенная **площадь** – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства. При этом площадь лоджий, балконов и террас, подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, которые применяются Сторонами исключительно для расчета цены Договора.

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о долевом строительстве.

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:

– оформил право собственности на земельный участок;

– получил разрешение на строительство № RU23306000-3834-р от 29 декабря 2014 г. объекта капитального строительства «Многоэтажные жилые дома «Литер 3», «Литер 4» с офисами и подземной парковкой по ул. Душистая, 77 в г. Краснодаре. Корректировка № 2 «Литер 4» (III этап). Корректировка № 3. Подземная парковка (II этап)», выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, срок действия разрешения – до 29 декабря 2020 г.; с изменениями, внесенными приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 23.01.2015 № 8 «О внесении изменения в разрешение на строительство от 29.12.2014 № RU23306000-3834-р»; приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 11.10.2016 № 370 «О внесении изменений в разрешение на строительство от 29.12.2014 № RU23306000-3834-р»; приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 26.10.2017 № 314 «О внесении изменений в разрешение на строительство от 29.12.2014 № RU23306000-3834-р»; приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 13.04.2018 № 131 «О внесении изменений в разрешение на строительство от 29.12.2014 № RU23306000-3834-р»; приложением к разрешению на строительство от 29.12.2014 № RU23306000-3834-р о продлении срока его действия;

– разместил (опубликовал) Проектную декларацию в соответствии с требованиями 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 сети «Интернет» на сайте: <http://duet-krd.ru/>.

2.3. 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. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1.3 Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в том числе Квартиру, в соответствии с характеристиками, которые определены в пунктах 1.1.4, 1.1.5 Договора и Приложении № 3 «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 дома.

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

3.3. Срок получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – ориентировочно IV квартал 2020 года.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 месяцев после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Срок строительства и получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

3.4. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

3.5. Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади в пределах 1,5 кв. м. не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора либо основанием для перерасчета цены Договора в соответствии с п. 4.5, 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 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» с момента государственной регистрации настоящего Договора земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей). Застройщик, наряду с указанным в настоящем пункте залогом, обеспечивает исполнение своих обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по Договору № Д77-Л4 - \_\_\_\_ от \_\_\_\_ 201\_\_ г. путем отчисления (взноса) Застройщика в компенсационный фонд в установленном законодательством Российской Федерации порядке в размере 1,2 % от указанной в п. 4.1. настоящего договора цены договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с условиями страхования, а также сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

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

4.1. Цена Договора установлена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере 95% и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5%.

Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается, в том числе:

- сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается;

- сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

Участник долевого строительства обязуется произвести полную оплату в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

4.2 Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра проектной и/или фактической общей приведенной площади составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

4.3. При 100 % оплате цена договора является окончательной и не подлежит изменению, в связи с инфляционными процессами.

4.4. Если Участник долевого строительства не оплатит в срок, указанный в пункте 4.1, полную цену договора, стороны пришли к договоренности, что цена договора может изменяться (увеличиваться) Застройщиком исходя из уровня рыночных цен, инфляции, изменения цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, услуги, прочие затраты, применяемые в строительстве. Информацию об изменении стоимости долевого участия Участник долевого строительства получает у Застройщика самостоятельно по телефонной, факсимильной или иной связи. Оплаченная Участником долевого строительства часть цены договора не подлежит пересчету в зависимости от инфляционных процессов.

4.5. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения проектной и/или фактической общей приведенной площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора, по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться фактическая общая приведенная площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.1.8 Договора.

4.6. В случае, если по итогам технической инвентаризации сумма общей приведенной фактической площади Квартиры окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, определенной Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Участнику долевого строительства на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства и прилагаемых к нему копий документов с результатами технической инвентаризации и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.7. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей приведенной фактической площади Квартиры окажется больше общей проектной площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, определенного Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Участник долевого строительства обязуется перечислить Застройщику на указанный им расчетный счет или в его кассу в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства письменного требования Застройщика и прилагаемых к нему копий документов с результатами технической инвентаризации и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.8. Расчет площади в случаях, указанных в п. 4.5., 4.6., 4.7. осуществляется с применением коэффициентов, указанных в п. 1.1.8.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.2. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Многоквартирного дома (до подписания Акта приема-передачи).



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

5.1.4. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.3 Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.5. 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) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять Объект долевого строительства, обозначенный в пунктах 1.1.4, 1.1.5 Договора и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства» по Акту приема-передачи.

5.2.3. 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 дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

5.2.4. В случае изменения почтового, юридического адреса, телефонного номера письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 10 (десяти) календарных дней с момента таких изменений.

5.2.5. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки объекта и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений до передачи ему квартиры.

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. С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику

5.7. В случае нарушения правил настоящего договора Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке.

## **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 3.3, 5.2.2 Договора.

6.2. Застройщик обязан направить участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика, не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 3.3 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.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан его принять в течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5 Договора.

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 срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче.

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 о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

## **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 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 Акта приема-передачи.

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).

7.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Многоквартирного дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

## **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.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно

с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с согласия Застройщика после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Уступка прав требований по Договору иному лицу считается согласованной с Застройщиком с момента получения Участником долевого строительства письменного согласия от Застройщика. Без письменного согласия Застройщика уступка прав требования считается недействительной.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если ЮЛ – одной трехсотой

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

9.3. В случае нарушения установленного в пункте 5.2.2 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **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 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 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.

11.5. 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.

11.6. 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.

11.7. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, то есть на совершение действий, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных законодательством РФ.

Участник долевого строительства согласен на передачу Застройщиком своих персональных данных страховой организации, в том числе на обработку страховой организацией, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях.

Согласие дается в целях исполнения Сторонами обязательств по Договору, а также исполнения обязательств по договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения.

Под персональными данными Стороны понимают любую информацию, относящуюся к Заказчику как к субъекту персональных данных, в том числе фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, фактический адрес проживания и адрес регистрации, паспортные данные, контактный номер телефона, адрес электронной почты, а также любая другая информация, предоставленная Участником долевого строительства в рамках исполнения настоящего Договора.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен(а) с положениями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных ему разъяснены.



Согласие на обработку персональных данных действует в течение всего срока действия Договора и в течение 5 лет после окончания срока действия Договора. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

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

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

12.4. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения Застройщика.

12.5. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора.

12.6. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента государственной регистрации Сторонами настоящего Договора.

12.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.8. 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.

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

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

12.11 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План этажа»;
- Приложение № 2 – «План квартиры»;
- Приложение № 3 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

ООО «Любимый Город. Дуэт»  
350012, г. Краснодар, территория Отделение  
№2 АФ Солнечная, дом 7/4, офис 106.  
ИНН 2311241468 / КПП 231101001  
ОГРН 1172375059581

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения:  
\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ, серия:  
\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_,  
дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., код подразделения:  
\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу:  
\_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

**«Участник долевого строительства»**

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № Д77-Л4 - \_\_\_\_\_

План \_\_ этажа

**«Застройщик»**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_

**«Участник долевого строительства»**

\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № Д77-Л4 - \_\_\_\_\_**

**План \_\_\_\_ квартиры**

**«Застройщик»**  
Генеральный директор

**«Участник долевого строительства»**

**Техническое описание Объекта долевого строительства**

**Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:**

№	Виды работ	Качество отделки
1	Установка входной квартирной двери	Металлическая.
2	Установка оконных блоков	Металлопластиковые в соответствии с проектом.
3	Монтаж системы водоснабжения	Стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, запорная арматура. Приборы учета горячей и холодной воды устанавливаются собственниками.
4	Монтаж стояков канализации	Ввод в жилое помещение труб. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник.
5	Монтаж системы электроснабжения	Электропроводка до квартирного электрощита без разводки по квартире.
6	Монтаж системы отопления	Горизонтальная поквартирная разводка, установка стальных панельных радиаторов. Приборы учета устанавливаются собственниками. (В соответствии с проектом)
7	Покрытие пола	Без отделки
8	Отделка стен и внутриквартирных перегородок	Без отделки
9	Отделка потолков	Монолитные перекрытия, без отделки.

«Застройщик»  
Генеральный директор

«Участник долевого строительства»