

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

город Анапа Краснодарского края

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**Акционерное общество УК «ЮГ»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Ивженко Александры Андреевны, действующей на основании Доверенности 77 АГ 1086716 от 05.06.2019 г., удостоверенной Музыкой Сергеем Анатольевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/847-н/77-2019-9-174, с одной стороны, и

физическое лицо – **гражданин(ка) Российской Федерации** \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», действующий(ая) как физическое лицо, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона»,

заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. «Застройщик» обязуется в предусмотренный «Договором» срок построить недвижимое имущество – нежилое здание (далее по тексту – «Объект недвижимости») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости» передать «Дольщику» находящийся в «Объекте недвижимости» объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 «Договора» (далее по тексту – «Объект долевого строительства»), а «Дольщик» обязуется оплатить «Застройщику» обусловленную «Договором» стоимость «Объекта долевого строительства» и принять его.

1.2. «Объект долевого строительства» является жилым помещением (апартамент), расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, Симферопольское ш., 58, имеющие следующие индивидуальные характеристики: **литер:** \_\_, **секция:** \_\_, **этаж:** \_\_, **условный номер апартаментов:** \_\_\_\_, общая проектная площадь «Объекта долевого строительства» ориентировочно составляет: \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе площадь Летних помещений (лоджии/балкона/французского балкона) \_\_\_\_\_ кв.м., общая проектная площадь «Объекта долевого строительства» без учета площади Летних помещений ориентировочно составляет: \_\_\_\_\_ кв.м. Наглядное описание «Объекта долевого строительства» указано в «Описании объекта долевого строительства» (Приложение № 1 – Описание к «Договору»), которое является неотъемлемой частью «Договора».

1.3. «Объектом недвижимости» является нежилое здание, этажность: 7, общая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м., материал наружных стен: монолитный железобетон и блок керамзитобетонный, материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон, сейсмостойкость: 9 баллов, класс энергоэффективности: D (нормальный). Расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107001:156, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, Симферопольское ш., 58, площадью 18047 кв. м. Категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: гостиничное обслуживание.

Строительство Объекта недвижимости осуществляется в соответствии с разрешением на строительство № 23-301000-640-2018 от 26 июня 2018 года, выданным Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа.

Указанный в п. 1.2 адрес является строительным адресом «Объекта недвижимости». После подписания Разрешения на ввод в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес. Окончательная площадь «Объекта долевого строительства» будет определена после ввода «Объекта недвижимости» в эксплуатацию по данным технической инвентаризации. Эта площадь будет указана в Акте приема-передачи.

1.4. Месторасположение «Объекта долевого строительства» в «Объекте недвижимости» и план «Объекта долевого строительства» указывается в «Плане объекта долевого строительства» (Приложение № 2 – План к «Договору»), который является неотъемлемой частью «Договора».

1.5. «Застройщик» гарантирует, что владеет, пользуется и распоряжается земельным участком, предоставляемыми «Застройщиком» для строительства «Объекта недвижимости», на праве собственности на основании Договора № 1/03-2017 купли-продажи недвижимого имущества от 16.03.2017 г. и Акта приема-передачи от 16.03.2017 г., что подтверждается записью в едином государственном реестре недвижимости № 23:37:0107001:156-23/026/2017-2 от 10.04.2017 г.

Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), возврат которых обеспечивается ипотекой земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости - апартаментов. Земельный участок является предметом залога в пользу ПАО Сбербанк на основании Договора ипотеки № 7695-И1 от 13.03.2020 г. зарегистрированного в Анапском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 23.03.2020 г. за № 23:37:0107001:156-23/026/2020-976, и на основании Договора последующей ипотеки № 7721-И1 от 13.03.2020 г. зарегистрированного в Анапском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 23.03.2020 г. за № 23:37:0107001:156-23/026/2020-977.

1.6. Строительство Объекта недвижимости/Объекта долевого строительства осуществляется «Застройщиком» на основании Разрешения на строительство «Объекта недвижимости» № 23-301000-640-2018 от 26 июня 2018 года, выданного Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа.

1.7. Проектная декларация (включает в себя информацию о «Застройщике» и информацию о проекте строительства) размещена «Застройщиком» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: Наш.дом.РФ.

1.8. Дольщик, заключая настоящий Договор подтверждает, что был уведомлен Застройщиком о залоге прав требования оплаты, в том числе по настоящему Договору, о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк с целью обеспечения исполнения обязательств по возврату кредитных средств, привлеченных для строительства Объекта недвижимости.

## **2. Сроки по договору**

2.1. «Договор» вступает в силу с даты его государственной регистрации в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и действует до полного исполнения «Сторонами» своих обязательств по «Договору». Несоблюдение требования о государственной регистрации «Договора» влечет его недействительность.

2.2. Срок получения «Застройщиком» разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию: 2 квартал 2022 года.

2.3. «Объект долевого строительства» должен быть передан «Дольщику» в соответствии с условиями «Договора» в течение 1 квартала 2023 года. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного периода) направления Дольщику уведомления о готовности Объекта строительства к передаче.

## **3. Права и обязанности сторон**

3.1. «Застройщик» обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству «Объекта недвижимости» силами привлеченных подрядных организаций и ввести его в эксплуатацию не позднее 2 квартала 2022 года.

3.1.2. Построить «Объект недвижимости» силами привлеченных подрядных организаций в соответствии с проектно-сметной документацией и передать «Дольщику» «Объект долевого строительства» в степени готовности, определенной в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору работы входят в цену Договора. Остальные отделочные работы на «Объекте долевого строительства», мебель и предметы интерьера не входят в цену Договора и производятся/устанавливаются «Дольщиком» по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства».

3.1.3. После ввода «Объекта недвижимости» в эксплуатацию, передать полученное разрешение на ввод «Объекта недвижимости» в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.4. Передать Дольщику долю в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107001:156 в размере, пропорциональном площади передаваемого объекта долевого строительства.

3.1.5. Обеспечить сохранность «Объекта долевого строительства» и его комплектности до передачи ее по Акту приема-передачи «Дольщику».

3.1.6. Выполнять работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу «Объекта недвижимости» в эксплуатацию.

3.1.7. Сообщать «Дольщику» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству «Объекта недвижимости».

3.1.8. В случае если строительство (создание) «Объекта недвижимости» не может быть завершено в предусмотренный «Договором» срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить «Дольщику» соответствующую информацию и предложение об изменении «Договора».

3.1.9. Все работы по строительству (созданию) «Объекта недвижимости» осуществляются силами привлеченных подрядных организаций.

3.2. «Дольщик» обязуется:

3.2.1. Производить оплату стоимости «Объекта долевого строительства» в размере и порядке, установленных в разделе 5 «Договора».

3.2.2. После получения Уведомления от «Застройщика» о получении «Застройщиком» разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости» и готовности «Застройщика» к передаче «Объекта долевого строительства», в течение 7 (семи) рабочих дней приступить к принятию его по Акту приема-передачи.

3.2.3. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего «Договора», права собственности на «Объект долевого строительства» по «Договору».

3.2.4. После передачи «Объекта долевого строительства» в пользование, в т.ч. до регистрации права собственности на него:

3.2.4.1. Не производить никаких перестроек (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с «Застройщиком», проектировщиком и государственными органами, а при производстве электромонтажных работ также с инспекцией Госэнергонадзора.

3.2.4.2. В случае аварий внутренних, тепло-, электро-, и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба недвижимости другим дольщикам) принимать все необходимые меры к устранению причиненного ущерба за свой счет.

3.2.4.3. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Объекта и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений), любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Объект организацией.

3.2.4.4. Все необходимые перемещения негабаритных предметов внутри Объекта долевого строительства производить исключительно силами профессиональных грузчиков Застройщика и/или эксплуатирующей Объект организации. При нарушении целостности отделки мест общего пользования, возникшем в результате нарушения Дольщиком положений настоящего пункта – нести материальную ответственность в полном объеме.

3.2.5. В целях осуществления своевременной государственной регистрации «Договора», «Дольщик» обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения «Договора» оплатить государственную пошлину за регистрацию Договора в регистрирующем органе.

3.2.6. Обязательства «Дольщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты денежной суммы, указанной в п. 5.1. «Договора» в полном объеме и подписания «Сторонами» Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства».

3.2.7. Дольщик обязуется при подписании Передаточного акта заключить договор с управляющей организацией. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Дольщику с момента подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства.

### 3.3. «Застройщик» вправе:

3.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету «Договора» и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договора о долевом участии в строительстве «Объекта недвижимости» в пределах, не затрагивающих долю «Дольщика».

3.3.2. Внести в «Объект недвижимости» и/или «Объект долевого строительства» незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства «Объекта недвижимости» в целом и «Объекта долевого строительства» в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

3.3.3. Уступить права Застройщика по настоящему договору третьему лицу только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

### 3.4. «Дольщик» вправе:

3.4.1. Получать от «Застройщика» информацию о ходе строительства.

3.4.2. Требовать от «Застройщика» надлежаще выполнять обязательства по настоящему «Договору».

3.4.3. В случае если при приемке выяснится, что недостатки в «Объекте долевого строительства» являются существенными, то есть степень готовности «Объекта долевого строительства» не соответствует условиям, указанным в Приложении № 3 к настоящему «Договору», или качество «Объекта долевого строительства» не соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов – потребовать от «Застройщика» составления Акта о недостатках «Объекта долевого строительства».

3.4.4. Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания «Сторонами» Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства».

#### **4. Порядок приема - передачи**

4.1. Передача «Объекта долевого строительства» «Застройщиком» и принятие его «Дольщиком» осуществляется по Акту приема-передачи «Объекта долевого строительства» (Приложение № 4 – Форма Акта приема-передачи к «Договору»), являющемуся неотъемлемой частью «Договора».

4.2. Передача «Объекта долевого строительства» осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости».

4.3. После получения «Застройщиком» в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости» «Застройщик» обязан передать «Объект долевого строительства» не позднее предусмотренного «Договором» срока. При этом допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательств по передаче «Объекта долевого строительства» «Дольщику».

4.4. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного «Договором» срока передачи «Объекта долевого строительства», обязан направить «Дольщику» уведомление о завершении строительства (создания) «Объекта недвижимости» в соответствии с «Договором» и о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, а также предупредить «Дольщика» о необходимости принятия «Объекта долевого строительства» и о последствиях бездействия «Дольщика», предусмотренных «Договором».

Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Дольщиком» почтовому адресу или вручено «Дольщику» лично под расписку. «Дольщик», получивший уведомление «Застройщика» о завершении строительства (создания) «Объекта недвижимости» в соответствии с «Договором» и о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, обязан приступить к его принятию.

«Дольщик» до подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства» вправе потребовать от «Застройщика» составления Акта о недостатках, в котором указывается несоответствие «Объекта долевого строительства» требованиям, указанным в п. 6.1 «Договора», и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения «Застройщиком» обязанностей, предусмотренных п. 6.2 «Договора».

4.5. При уклонении «Дольщика» от принятия «Объекта долевого строительства» в предусмотренный «Договором» срок или при отказе «Дольщика» от принятия «Объекта долевого строительства» (за исключением случая по обнаружению «Дольщиком» существенных недостатков «Объекта долевого строительства») «Застройщик» по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного «Договором» для передачи «Объекта долевого строительства» «Дольщику», вправе составить односторонний Акт приема-передачи «Объекта долевого строительства».

При этом риск случайной гибели «Объекта долевого строительства» признается перешедшим к «Дольщику» со дня составления предусмотренным настоящим пунктом «Договора» одностороннего Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства». Указанные меры могут применяться только в следующих случаях:

4.5.1. Если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Дольщиком» уведомления о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче.

4.5.2. Если оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Дольщика» от его получения.

4.5.3. Отсутствия «Дольщика» по указанному им почтовому адресу.

4.6. После подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства» «Сторонами» или составления одностороннего Акта приема-передачи «Застройщиком» в соответствии с разделом 4 «Договора», «Дольщик» самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией «Объекта долевого строительства» и доли в общем имуществе «Объекта недвижимости» (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения «Объекта долевого строительства».

4.7. Дольщик, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что заблаговременно ознакомился с проектной декларацией, размещенной на сайте: наш.дом.рф в личном кабинете Застройщика в ЕИСЖС Дом.рф. Дольщик подтверждает, что сведения, содержащиеся в Проектной декларации ему ясны и понятны, претензий к их объему и верности не имеет.

## 5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора на момент его заключения составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее – «Цена Договора») и рассчитывается как произведение размера общей проектной площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв. м Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в размере \_\_\_\_\_.

В случаях неиспользования Застройщиком полностью денежных средств, составляющих Цену Договора на цели, предусмотренные ст. 18 Закона № 214-ФЗ, неиспользованная часть денежных средств считается собственностью Застройщика, остается в его распоряжении, возврату Участнику не подлежит, квалифицируется как плата за услуги Застройщика.

5.2. Цена Договора включает в себя все установленные законодательством налоги и сборы, действующие на территории Российской Федерации.

5.3. Дольщик после государственной регистрации настоящего Договора обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент, Уполномоченный банк), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 (доб. 6099-2854).

Депонент: \_\_\_\_\_

Застройщик: Акционерное общество УК «Юг»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 5.3.1. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до «26» июня 2022 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком в адрес ПАО «Сбербанк» способом, предусмотренным договором эскроу, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются эскроу-агентом Застройщику, при этом в случае заключения в целях строительства Объекта недвижимости между Застройщиком и Уполномоченным банком кредитного договора, указанные денежные средства в необходимом размере направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору.

5.3.1. Оплата по "Договору" производится в следующем порядке:

5.3.1.1. В срок, составляющий 10 (десять) календарных дней с даты регистрации настоящего "Договора" в территориальном отделе по городу Анапа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, "Дольщик" обязуется оплатить часть Цены "Договора", указанной в пункте 5.1. настоящего "Договора", в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

5.3.1.2. Оставшуюся часть от Цены "Договора", в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, "Дольщик" обязуется оплатить путем внесения платежей на счет эскроу в соответствии с Графиком внесения платежей, предусмотренным пунктом 5.3.1.3. настоящего "Договора".

5.3.1.3. График внесения платежей:

<i>Порядковый номер платежа</i>	<i>Сумма платежа</i>	<i>Дата внесения платежа</i>

5.4. При заключении настоящего «Договора» «Стороны» принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность расхождения в размерах общей площади «Объекта долевого строительства» по проектной документации, которая взята «Сторонами» за основу для расчетов по настоящему «Договору», и фактической общей площадью «Объекта долевого строительства», которая установлена по данным технической инвентаризации, в связи с чем «Стороны» договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

5.4.1. Если по результатам данных технической инвентаризации общая площадь Объекта долевого строительства оказалась больше проектной площади, указанной в п. 1.2 «Договора» (общая проектная площадь Объекта долевого строительства), более чем на один квадратный метр, «Дольщик» обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом путем умножения цены за 1 кв.м. площади, рассчитанной в соответствии с п. 5.4.3., на разницу между фактической площадью Объекта долевого строительства, выявленной в результате технической инвентаризации и общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. Договора.

5.4.2. Если по результатам данных технической инвентаризации общая площадь «Объекта долевого строительства» оказалась меньше проектной площади, указанной в п. 1.2 «Договора» (общая проектная площадь Объекта долевого строительства), более чем на один квадратный метр, «Застройщик» обязан возратить «Дольщику» разницу между внесенными «Дольщиком» денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства «Объекта долевого строительства».

5.4.3. При этом расчетная стоимость 1 (одного) квадратного метра «Объекта долевого строительства» будет исчисляться следующим образом: Цена «Договора», указанная в п. 5.1, деленная на общую проектную площадь «Объекта долевого строительства», указанную в п. 1.2. Договора.

5.5. Цена договора может быть изменена по согласованию «Сторон» на основании подписанного соглашения в случае, предусмотренном п. 5.4 настоящего «Договора», а также в случае незапланированного увеличения объема строительных работ, повышения стоимости строительных работ или строительных материалов в соответствии с утвержденной расчетной стоимостью.

5.6. Цена «Договора» не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией «Договора» и права собственности «Дольщика» на «Объект долевого строительства», расходы за услуги Бюро технической инвентаризации по технической инвентаризации «Объекта долевого строительства», расходы по оплате любой телефонной и интернет-связи, расходы за услуги и работы по управлению имуществом «Объекта недвижимости», расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт «Объекта долевого строительства» и общего имущества «Объекта недвижимости», расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, горячего и холодного водоснабжения «Объекта долевого строительства», вывоза твердых бытовых отходов, уборки «Объекта недвижимости» и прилегающей к нему территории, расходов по охране «Объекта долевого строительства» и «Объекта недвижимости», и все другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией «Объекта долевого строительства» и «Объекта недвижимости» и обеспечением функционирования «Объекта долевого строительства» и «Объекта недвижимости» в соответствии с их назначением, возникающие после ввода «Объекта недвижимости» в эксплуатацию.

5.7. «Стороны» установили, что в случае экономии «Застройщика», разница между установленной пунктом 5.1. суммой и фактической стоимостью строительства переходит в собственность «Застройщика».

## **6. Качество и гарантии**

6.1. «Застройщик» обязан передать «Дольщику» «Объект долевого строительства», качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями «Договора».

6.2. В случае если «Объект долевого строительства» построен «Застройщиком» с отступлениями от условий «Договора», приведшими к ухудшению качества такого объекта, «Дольщик» по своему выбору вправе потребовать от «Застройщика»:

6.2.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

6.2.2. соразмерного уменьшения цены договора;

6.2.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.3. Гарантийный срок на «Объект долевого строительства» составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства».

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Объекта долевого строительства» и общей доли «Объекта недвижимости»



составляет 3 (три) года с момента подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства».

6.5. «Дольщик» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с существенными недостатками «Объекта долевого строительства» при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на «Объект долевого строительства».

6.6. «Дольщик» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с существенными недостатками технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «Объекта долевого строительства» и общей доли «Объекта недвижимости» при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на данное технологическое и инженерное оборудование.

6.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

## **7. Уступка прав требований**

7.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены «Договора» или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ и «Договором».

7.2. Для уступки «Дольщиком» прав требований по «Договору» до полной оплаты, требуется согласие «Застройщика», которое фиксируется непосредственно на договоре уступки путем проставления согласующей надписи с подписью уполномоченного лица «Застройщика», скрепленной печатью «Застройщика».

7.2.1. Уступка "Дольщиком" прав требований по "Договору" может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО «Сбербанк».

7.3. Права требования «Дольщика» по «Договору» переходят к новому дольщику в том объеме и на тех условиях, которые существовали в «Договоре» к моменту уступки прав требований. «Дольщик» обязан в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента регистрации договора уступки права уведомить «Застройщика» в письменной форме о переходе прав требований по «Договору» на нового «Дольщика».

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

7.5. Уступка «Дольщиком» прав требований по «Договору» подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) «Объекта недвижимости», для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с «Договором», в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **8. Государственная регистрация договора**

8.1. «Договор» подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) «Объекта недвижимости», для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с «Договором», в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, а именно – в территориальном отделе по городу Анапа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8.2. Право собственности «Дольщика» на «Объект долевого строительства» подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. «Застройщик» передает разрешение на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости» или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган регистрации прав для государственной регистрации прав собственности дольщиков на «Объект долевого строительства» не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

8.4. «Дольщик» или его правопреемники вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права собственности на «Объект долевого строительства», построенный (созданный) за счет денежных средств «Дольщика» в соответствии с «Договором», после подписания «Застройщиком» и «Дольщиком» или его наследниками Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства».

## **9. Ответственность сторон**

9.1. «Стороны» несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по «Договору» в соответствии с «Договором» и законодательством России.

9.2. Неустойка по «Договору» выплачивается только на основании обоснованного письменного требования «Сторон».

9.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по «Договору» «Сторона», не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства по «Договору», обязана уплатить другой «Стороне» неустойку, предусмотренную «Договором» и законодательством РФ, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

9.4. Ответственность «Застройщика»:

9.4.1. В случае нарушения предусмотренного «Договором» срока передачи «Застройщиком» «Объекта долевого строительства» «Застройщик» уплачивает «Дольщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены «Договора» за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная неустойка уплачивается «Застройщиком» в двойном размере.

9.4.2. «Застройщик» обязан в случае расторжения «Договора» по основаниям, предусмотренным п. 10.3 настоящего «Договора», в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения «Договора» или по основаниям, предусмотренным п. 10.5 «Договора», в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения «Договора» вернуть «Дольщику» денежные средства, уплаченные им в счет цены «Договора», а также уплатить проценты на эту сумму за пользование денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств. Если «Дольщиком» является гражданин, указанные проценты уплачиваются «Застройщиком» в двойном размере.

9.4.3. «Застройщик» обязан в случае расторжения «Договора» по основаниям, предусмотренным п. 10.4.1 «Договора», в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения «Договора» вернуть денежные средства, уплаченные «Дольщиком» в счет цены «Договора».

Если в указанный срок «Дольщик» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных «Дольщику» в счет цены «Договора», «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Дольщику».

## 9.5. Ответственность «Дольщика»:

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

9.6. За нарушение срока уведомления о переходе прав требований по «Договору» на нового дольщика, установленного настоящим Договором, Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

## 10. Основания и порядок расторжения договора

10.1. «Договор» может быть расторгнут по соглашению «Сторон», а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из «Сторон» по основаниям, предусмотренным «Договором» и законодательством.

10.2. Расторжение «Договора» в одностороннем порядке производится только по письменному требованию «Сторон» через 30 (тридцать) календарных дней со дня получения «Стороной» такого требования.

10.3. «Дольщик» вправе расторгнуть «Договор» в одностороннем порядке в случаях:

10.3.1. Неисполнения «Застройщиком» обязательств по передаче «Объекта долевого строительства» в срок, превышающий установленный «Договором» срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца.

10.3.2. Существенного нарушения требований к качеству «Объекта долевого строительства» или не устранения выявленных недостатков, указанных в действующем законодательстве РФ или в «Договоре», в установленный «Дольщиком» разумный срок.

10.3.3. В иных случаях, прямо установленных действующим законодательством о долевом строительстве.

10.4. «Застройщик» вправе расторгнуть «Договор» в одностороннем порядке в случаях:

10.4.1. Просрочки «Дольщиком» внесения платежа, размер которого определен п. 5.1. более чем на 2 (два) месяца.

10.4.2. При неисполнении «Дольщиком» требования о погашении задолженности по платежам и при наличии у «Застройщика» сведений о получении «Дольщиком» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены «Договора» и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Дольщика» от его получения или в связи с отсутствием «Дольщика» по указанному им почтовому адресу.

10.4.3. В случае просрочки «Дольщиком» любого из обязательств, либо одновременно всех обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.6 «Договора» на срок свыше 10 (десяти) календарных дней.

10.5. По требованию «Дольщика» «Договор» может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством РФ.

10.6. «Договор» считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения «Договора». Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении «Договора» может быть представлено одной из «Сторон» «Договора» с приложением документов, подтверждающих расторжение «Договора». В случае, если «Сторона» «Договора» в одностороннем порядке отказалась от исполнения «Договора», к заявлению прилагается копия уведомления другой «Стороны» «Договора» об одностороннем отказе от исполнения «Договора» в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении «Договора» в судебном порядке - копия

вступившего в законную силу решения суда о расторжении «Договора», заверенная в установленном порядке судом.

## **11. Разрешение споров из договора**

11.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из «Договора» является для «Сторон» обязательным.

11.2. Претензионные письма направляются «Сторонами» нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению «Сторон», указанным в реквизитах «Договора». Все письма направляются на бумажных носителях.

11.3. Направление «Сторонами» претензионных писем иным способом, чем указано в п. 11.2 «Договора» не допускается.

11.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 30 (тридцать) дней со дня получения последнего адресатом.

11.5. Споры из «Договора» разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством.

## **12. Форс-мажор**

12.1. «Стороны» освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по «Договору» в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от «Сторон» обстоятельств.

12.2. «Сторона», которая не может выполнить обязательства по «Договору», должна своевременно, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую «Сторону», с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

12.3. «Стороны» признают, что неплатежеспособность «Сторон» не является форс-мажорным обстоятельством.

## **13. Прочие условия**

13.1. «Стороны» не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста «Договора» полностью соответствует действительному волеизъявлению «Сторон».

13.2. Вся переписка по предмету «Договора», предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения «Договора».

13.3. «Стороны» признают, что, если какое-либо из положений «Договора» становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения «Договора» обязательны для «Сторон» в течение срока действия «Договора».

13.4. Объект долевого строительства не является жилым помещением по смыслу статьи 15 ЖК РФ и на него не распространяются положения законодательства Российской Федерации, касающиеся жилых помещений, за исключением положений об общем имуществе Объекта.

Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения.

13.5. Подписывая настоящий Договор, Дольщик гарантирует, что является полностью дееспособным и не имеет наложенных судом правовых ограничений на совершение сделок.

13.6. Государственная регистрация Договора и оформление права собственности на Объект долевого строительства не являются предметом настоящего Договора. Дольщик может заключить с Застройщиком отдельное соглашение на оказание данных услуг.

13.7. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из «Сторон», и один для органа регистрации прав.

#### 14. Список приложений

- 14.1. Приложение № 1 – Описание – «Описание Объекта долевого строительства».
- 14.2. Приложение № 2 – План – «План расположения объекта долевого строительства».
- 14.3. Приложение № 3 – Условия готовности «Объекта долевого строительства».
- 14.4. Приложение № 4 – Форма Акта приема-передачи – «Акт приема-передачи объекта долевого строительства».

#### 15. Адреса и реквизиты сторон

##### 15.1. «Застройщик»: Акционерное общество УК «ЮГ»

Юридический адрес: 125047, г. Москва, переулок Оружейный, д. 15А, этаж 3, помещение 1, ком. 46, ОГРН 1147746927173, ИНН 7736679850, КПП 773601001, ОКПО 16979478, р/с 40702810838000147187 в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

15.2. «Дольщик»: (ФИО) \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_ \_\_ \_\_\_\_, выдан \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_ (кем), код подразделения: \_\_ - \_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, тел: 8 (\_\_\_\_) \_\_ - \_\_ - \_\_;

#### 16. Подписи сторон

16.1. «Застройщик» \_\_\_\_\_ /А.А. Ивженко (по доверенности)/

16.2. «Дольщик» \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Назначение: нежилое помещение (апартаменты)

Литер: \_

Секция: \_

Этаж: \_

Условный № апартаментов: \_

Общая площадь с летними помещениями: \_\_\_\_\_ кв.м.

Общая площадь без летних помещений: \_\_\_\_\_ кв.м.

Помещение апартаментов: \_\_\_\_\_ кв.м.

Помещение апартаментов: \_\_\_\_\_ кв.м.

Санузел: \_\_\_\_\_ кв.м.

Балкон: \_\_\_\_\_ кв.м.

Лоджия: \_\_\_\_\_ кв.м.

Балкон французский: \_\_\_\_\_ кв.м.

**ЗАСТРОЙЩИК**  
АО УК «ЮГ»

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_/А.А. Ивженко (по доверенности)/

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

**ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Литер: \_\_  
Секция: \_\_  
Этаж: \_\_

Условные обозначения:

 – Объект долевого строительства

**ЗАСТРОЙЩИК**  
АО УК «ЮГ»

\_\_\_\_\_/А.А. Ивженко (по доверенности)/

**ДОЛЬЩИК**

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

**Условия готовности "Объекта долевого строительства"**  
(Степень готовности "Объекта долевого строительства" на момент передачи "Дольщику")

По окончании строительства Объект передается Дольщику в следующей степени готовности:

✓ **Установлено:**

- входная дверь с замком;
- межкомнатные дверные блоки;
- оконные и дверные (балконные) блоки из алюминиевого профиля;

✓ **Выполнены строительно-монтажные работы:**

- система отопления, в общем объеме проекта с установкой отопительных приборов (радиаторов);
- стояк (стояки) системы канализации с отводами для подключения сантехоборудования в соответствии с проектом, с установкой оконечных приборов (в санузле: унитаз, умывальник со смесителем, полотенцесушитель, ванна со смесителем или открытая душевая кабина с остеклением и со смесителем);
- стояки системы вентиляции с принудительным побуждением с декоративными решётками в соответствии с проектом;
- стояки системы горячего и холодного водоснабжения, оборудованных отводами до приборов конечного потребления, в соответствии с проектом;
- система электроснабжения, включая электрический счетчик в поэтажном шкафу в соответствии с проектом, ввод электрического кабеля в апартамент, распределительный щиток в апартаменте, электрическую разводку в апартаменте и монтаж электроприборов без электропотребителей;
- ввод в апартамент слаботочных систем (телевидение, интернет);
- установка натяжного потолка;
- отделка стен санузлов керамической плиткой, в остальных помещениях апартаментов штукатурка внутренних стен с декоративной покраской;
- устройство цементно-песчаной стяжки пола, в санузле укладка керамической плитки, в остальных помещениях укладка винилового ламината или аналога;
- отделка балконов и лоджий согласно проекту;

В процессе выполнения отделочных работ "Застройщик" оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке на аналогичные материалы и оборудование с аналогичными, либо улучшенными характеристиками аналогичного класса, либо выше.

**Подписи сторон:**

**ЗАСТРОЙЩИК**  
АО УК «ЮГ»

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_/А.А. Ивженко (по доверенности)/

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



**ДВУХСТОРОННИЙ АКТ**  
**приема-передачи объекта долевого строительства**

город Анапа Краснодарского края

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Акционерное общество УК "ЮГ", именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора Кривошлыкова Ивана Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и физическое лицо – гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем "Дольщик", действующий(ая) как физическое лицо, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", а индивидуально – "Сторона", подписали настоящий акт к договору долевого участия в строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (далее по тексту – "Договор"), заключенному между "Сторонами", о нижеследующем:

1. "Застройщик" в соответствии с настоящим актом передал "Дольщику", а "Дольщик" принял следующий "Объект долевого строительства":

№ п/п	Наименование и основные характеристики объекта долевого строительства							Стоимость, руб.
	Вид помещения	Назначение в соответствии с правоустанавливающими документами	Место расположения	Этаж	№ помещения	Общая площадь (кв. м.)	Иные характеристики	

2. Одновременно с предоставлением "Объекта долевого строительства" "Застройщик" передал "Дольщику", а "Дольщик" принял следующие документы: \_\_\_\_\_.

3. Недостатков у передаваемого "Объекта долевого строительства" не имеется.

4. Претензий у "Дольщика" к "Застройщику" по передаваемому "Объекту долевого строительства" и документам не имеется.

5. Подписав настоящий акт, "Стороны" подтверждают, что обязательства "Сторон" по приему-передаче "Объекта долевого строительства" по "Договору" исполнены "Сторонами" надлежащим образом.

6. Настоящий акт подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из "Сторон" и один экземпляр для регистрирующего органа.

**Подписи сторон:**

**ЗАСТРОЙЩИК**  
АО УК «ЮГ»

**ДОЛЬЩИК**

\_\_\_\_\_/А.А. Ивженко (по доверенности)/

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