

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

г. Анапа

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Славянский дом 1»** (ОГРН 1152301000015, ИНН 2301087626, КПП 230101001, дата регистрации: 13.01.2015 г., наименование органа регистрации: ИФНС России по городу-курорту Анапа Краснодарского края, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, д. 136, пом. 33), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Батурина Андрея Эдуардовича** (10.12.1960 года рождения, пол мужской, место рождения: гор. Междуреченск Кемеровской обл., паспорт серия 32 13 № 385039, выдан Отделом УФМС России по Кемеровской обл. в гор. Междуреченске, 25.04.2014 г., код подразделения 420-022), с одной стороны, и

**ФИО и паспортные данные Участника долевого строительства**, именуемая (ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, которому принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 29109 кв.м с кадастровым номером 23:37:1006000:840, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Поликарпова, 2, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства на этом земельном участке объекта капитального строительства: «Жилой комплекс «Южный 2» по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Поликарпова, 2», с количеством этажей - 5 (в том числе 1 подземный этаж – подвал) (далее – многоквартирный дом) на основании полученного разрешения на строительство со следующими характеристиками:

количество этажей – 5 (в том числе 1 подземный этаж – подвал);

общая площадь многоквартирного дома:

1 этап строительства – 17935,20 кв.м,

2 этап строительства – 7176,0 кв.м;

3 этап строительства – 17948,4 кв.м;

4 этап строительства – 7144,0

материал наружных стен - многослойные стены: керамзитобетонный блок, утеплитель «Пеноизол», облицовочный кирпич;

материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;

класс энергоэффективности –В;

сейсмостойкость – 8 баллов.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан и организаций для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина либо организации возникает право собственности на Объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме подтверждают:

1.2.1. Право собственности на земельный участок, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.06.2018 г. сделана запись регистрации № 23:37:1006000:840-23/026/2018-10.

1.2.2. Разрешение на строительство № 23-301000-963-2018 от 04.12.2018 г. выдано Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа.

1.2.3. Проектная декларация о проекте строительства объекта: «Жилой комплекс «Южный 2» по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Поликарпова, 2», опубликованная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте ЕИСЖС - <https://наш.дом.рф> и на сайте: южный2.рф.

1.2.4. Заключение уполномоченного органа о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ 30 декабря 2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанное заключение размещено в сети Интернет на сайте ЕИСЖС - <https://наш.дом.рф> и на сайте: южный2.рф.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение – квартира в многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Поликарпова, 2, со следующими характеристиками:

№ квартиры ( <i>условный</i> )	
Количество комнат	
Общая площадь	
Площадь жилой комнаты	
Площадь кухни	
Площадь прихожей	
Площадь санузла	
Этаж	
Корпус	
Этап строительства	4

и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Определение номера квартиры и окончательной общей площади квартиры производится Застройщиком после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

План Объекта долевого строительства (Приложение) является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. **Описание технического состояния Объекта долевого строительства** на момент передачи Участнику долевого строительства:

1.4.1. Отопление, горячее водоснабжение – от централизованной системы, устройство системы отопления и горячего водоснабжения выполняется в объеме проектного решения (прибор учета тепла и прибор учета горячего водоснабжения приобретаются и устанавливаются за счет средств Участника долевого строительства).

1.4.2. Вентиляция – естественная приточно-вытяжная выполняется в объеме проектного решения.

1.4.3. Система водоснабжения – выполняется отвод от стояка холодного водоснабжения с установкой вентиля и прибора учета расхода холодной воды (прибор учета расхода холодной воды приобретается и устанавливается за счет Участника долевого строительства).

1.4.4. Система канализации – выполняется отвод от канализационного стояка с заглушкой.

1.4.5. Электроснабжение – от общезэтажного щита до ввода в Объект долевого строительства с установкой квартирного щитка (электросчетчик размещается в этажном щите).

Кабель связи, кабель телевизионной антенны, домофонная связь – прокладывается от общезэтажного щита до квартирного щитка.

1.4.6. Отделка помещений – выполняется оштукатуривание стен помещений (кроме помещения санузла), выполняется выравнивающая стяжка помещений под устройство чистых полов (кроме помещения санузла, лоджий).

Дверные блоки – выполняется установка входной металлической двери и металлопластиковой двери на лоджию.

Оконные блоки – выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен и лоджий в объеме проектного решения (материал и комплектация оконных блоков определяется проектом и заводом изготовителем).

Остальные отделочные и иные работы по Объекту долевого строительства, подлежащего передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся.

1.5. После внесения соответствующих изменений в проектную документацию в части теплоснабжения многоквартирного дома (с центральной системы отопления на индивидуальную газовую систему отопления) Участник долевого строительства обязан не позднее 31 декабря 2020 года приобрести и передать Застройщику:

- отопительные радиаторы (размер и технические характеристики согласно проектному решению), комплектующие к данным радиаторам (заглушки, кронштейны, угловые краны и термостаты);

- двухконтурный настенный газовый котел с закрытой камерой сгорания марки «Ariston BS II 15FF» (Италия) мощностью 15 кВт согласно проектному решению;

- комплект раздельного дымоудаления от котлов «Ariston» 4;

- счетчик газовый бытовой с температурным корректором ВК G4/т;

- система контроля загазованности в объеме проектного решения;

- плита газовая бытовая ПГ-4;

- прибор учета холодного водоснабжения,

для последующего монтажа Застройщиком.

В случае нарушения указанного срока Участником долевого строительства, Застройщик приобретает оборудование, указанное в пункте 1.4.5 настоящего договора за свой счет, с одновременным предъявлением к возмещению затрат Участнику долевого строительства.

1.6. **Участник долевого строительства** – гражданин или юридическое лицо, вносящие Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по 4 этапу строительства – не позднее 31 декабря 2021 года.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящего в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств на:

- строительство Объекта долевого строительства (оплата приобретаемого имущества, строительных материалов, оборудования и т.п., услуг подрядчиков и др. организаций);
- возмещение затрат на приобретение права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территории, отведенной под строительство многоквартирного дома;
- на содержание службы Заказчика-застройщика;
- на оплату сумм налоговых обязательств, отчислений и иных сборов;
- платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;
- уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- оплата труда и иные денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;
- оплату иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности Застройщика, включая размещение органов управления и работников Застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства подлежит использованию Застройщиком только в целях, предусмотренных ст. 18 Закона об участии в долевом строительстве.

3.2. С учетом размера общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства (цена Договора) составляет **000 ( ) рублей**. НДС не облагается.

3.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора в течение 3 (трех) дней путем внесения или перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять расчеты по Договору до момента государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. В случае расхождения проектной и фактической площади Объекта долевого строительства (определенной после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию) производится пропорциональный перерасчет цены Договора:

3.4.1. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов и лоджий) более чем на 1,0 кв.м по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу в цене Договора в течение тридцати календарных дней с момента получения письменного уведомления об увеличении общей площади.

3.4.2. В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства более чем на 1,0 кв.м по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу в течение тридцати календарных дней с момента получения соответствующей экспликации.

3.4.3. Стороны производят взаиморасчеты по пунктам 3.4.1 и 3.4.2 настоящего Договора до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5. Стороны договорились, что сумма, которая составит разницу между Ценой Договора, указанной в п.3.1 настоящего договора, и суммой возмещения вышеуказанных затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта (услуги Застройщика), которое Застройщик расходует по своему усмотрению, в т.ч. для осуществления мероприятий, связанных с реализацией проекта по строительству Объекта (ч. 2 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года).

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Использовать предоставленную Участником долевого строительства денежную сумму в соответствии с настоящим Договором и Законом об участии в долевом строительстве.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.3. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть указанное предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента его получения. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно оплатить цену Договора в порядке, установленном п. 3 настоящего Договора.

4.2.2. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в статье 16 настоящего Договора. В ином случае уведомления, направленные по почтовому адресу, указанному в статье 16 настоящего Договора, будут считаться полученными Участником долевого строительства.

4.2.3. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия (либо направить уполномоченного представителя). Подписывать лично или через представителя все необходимые документы, требующиеся для оформления настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.4. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту в течение десяти дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче, для чего Участнику долевого строительства необходимо прибыть лично либо направить своего представителя для совершения действий по принятию Объекта долевого строительства.

4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно сообщить об этом Застройщику.

4.2.6. Производить любые изменения Объекта долевого строительства, включая изменения внутренней планировки, замену установленных систем и оборудования, только после принятия Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и регистрации права собственности на него в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.7. Компенсировать (или нести бремя содержания) Застройщику расходы, связанные с содержанием и обслуживанием общего имущества в многоквартирном жилом доме (работы по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории, основные работы и контроль технического состояния многоквартирного жилого дома и др.) за период: по истечении 15 (пятнадцати) дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о готовности к передаче Объекта долевого строительства и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

### **5.1. Застройщик вправе:**

5.1.1. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, оборудования многоквартирного дома (за исключением Объекта долевого строительства). Уведомления Участника долевого строительства об указанных изменениях производится путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию на многоквартирный дом, опубликованную в соответствии с действующим законодательством.

5.1.2. В случае отсутствия выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев с момента получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

### **5.3. Участник долевого строительства вправе:**

5.3.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте долевого строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 Закона об участии в долевом строительстве.

5.3.2. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.3.3. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на приобретаемый в собственность Объект долевого

строительства в цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства 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 Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.3. В случае, если в соответствии с Договором 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.

6.3. В случае, если в соответствии с Договором 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.

6.4. При нарушении установленного Договором срока внесения платежа, Застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации может потребовать от Участника долевого строительства уплатить неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.5. Сторона, по инициативе которой расторгается настоящий Договор, за исключением оснований, установленных настоящим Договором или Законом об участии в долевом строительстве, обязана компенсировать другой Стороне фактически понесенные затраты в размере 0,3 % от цены Договора, но не более 6000 (шесть тысяч) рублей, произведенные Стороной для осуществления государственной регистрации настоящего договора и соглашения о расторжении настоящего договора в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Требования к техническому состоянию Объекта долевого строительства Стороны согласовали в п. 1.4 настоящего Договора.

7.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.3. Застройщик не несет ответственности 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 самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

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

срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (для 4-го этапа строительства) – не позднее 30 июня 2021 года.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного Договором срока.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение десяти календарных дней со дня получения указанного сообщения.

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

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору третьим лицам допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

9.4. Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации уступки прав требований по настоящему Договору уведомить Застройщика о факте регистрации с предоставлением копии соглашения с отметкой о произведенной регистрации сделки.

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий Застройщику, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

10.2. Залогом имущества, предусмотренным п. 10.1 настоящего Договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве;

- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами.

10.3. В целях исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик, до государственной регистрации настоящего Договора, осуществляет обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере и порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и иными законодательными актами Российской Федерации.

## **11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

11.1. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

11.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

11.3. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **12. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

12.1. После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства совместно с другими Участниками долевого строительства (собственниками) помещений (квартир) в многоквартирном доме, обязан выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных действующим законодательством, имеющих целью управление и содержание мест общего пользования и элементов благоустройства, относящихся к многоквартирному дому.

12.2. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

## **13. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

13.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный Договором срок;
- 2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

13.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 3) изменения назначения общего имущества и нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома.

13.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 13.1 Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным 13.2 Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата застройщиком Участнику долевого строительства.

13.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть:

13.4.1. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и им допущена просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

13.4.2. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, и им допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

13.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора на основании п. 13.4 Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения.



13.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

#### **14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

14.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

14.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

14.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

14.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двенадцати месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

14.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение пятнадцати дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

14.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по официальному документу, выданному соответствующим государственным или иным органом.

#### **15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

15.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами обязательств по нему.

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

15.4. В случае не достижения согласия по спору в ходе переговоров Стороны пришли к соглашению об установлении территориальной подсудности по спорам, возникающим и вытекающим из настоящего Договора по месту нахождения Застройщика: юридический адрес: 353440, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, д. 136, пом. 33, что соответствует подсудности Анапского городского суда Краснодарского края.

15.5. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с учредительными документами Застройщика, правоустанавливающими и иными документами, указанными в п. 1.2 настоящего Договора, реализуя право Участника долевого строительства на информацию в полном объеме.

15.6. Все изменения и дополнения могут оформляться дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, либо путем подписания Сторонами Договора в новых редакциях.

15.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по электронной почте с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

15.8. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства с целью исполнения настоящего Договора дает согласие Застройщику на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, паспортные данные, адрес места жительства и адрес фактического проживания, дата

регистрации по месту жительства, номера телефонов и адресов электронной почты, семейное положение, сведения о составе семьи, иные персональные данные.

15.9. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах по одному для каждой из Сторон и 1 экземпляр для органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют одинаковое содержание и юридическую силу.

## **16. КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **Застройщик**

**ООО «Специализированный застройщик**

**«Славянский дом 1»**

ИНН 2301087626 КПП 230101001

ОГРН 1152301000015

353440, Краснодарский край, г. Анапа,

ул. Ленина, д. 136, пом. 33

Тел.: 8 (86133) 70-700

E-mail: ooszs1@gmail.com

Южный филиал АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»

г. Краснодар БИК 040349556

р/с 40702810326000018734

к/с 30101810900000000556

### **Участник долевого строительства**

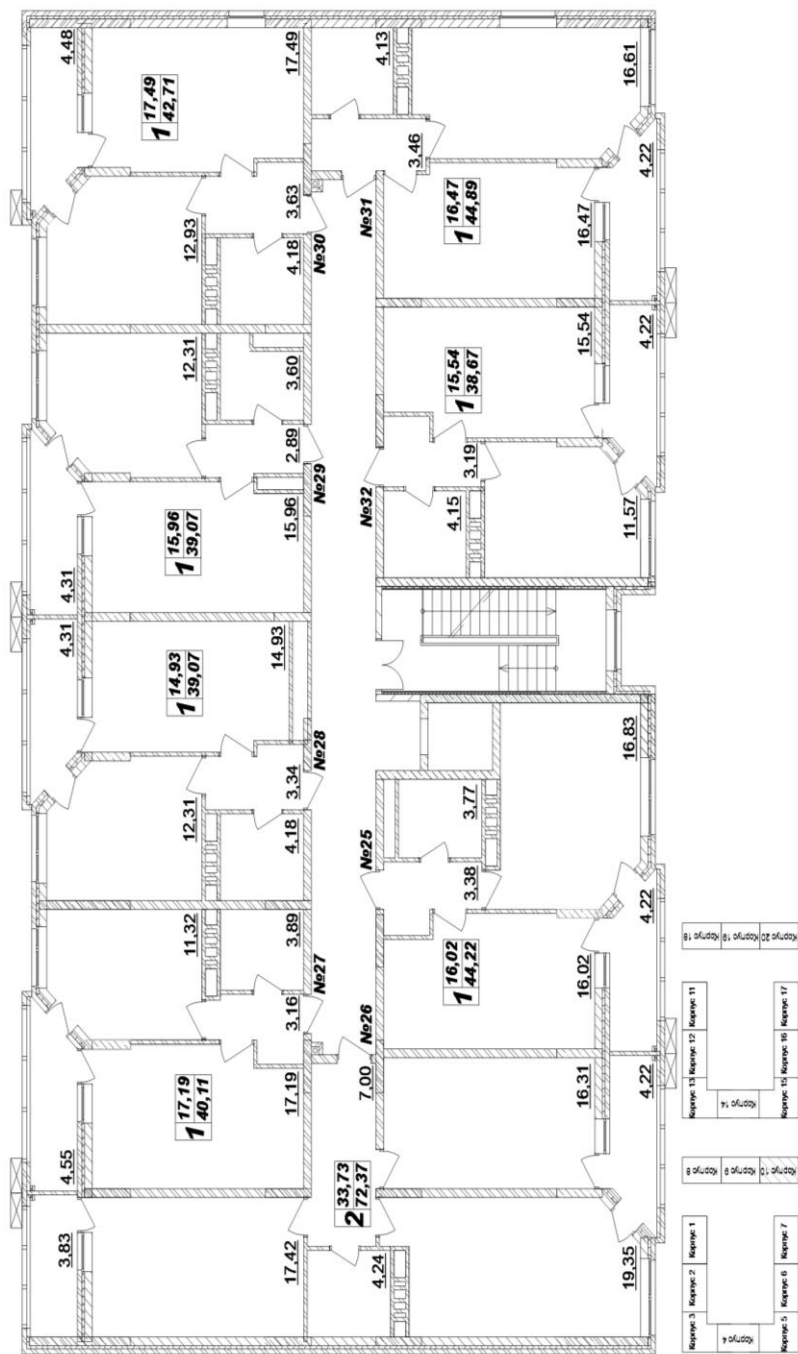
ФИО

Почтовый адрес:

Тел.

Директор \_\_\_\_\_ А.Э.Батурин

План объекта долевого строительства – 1-комнатная квартира № \_\_\_\_\_  
\_\_ этаж корпус \_\_ (литер \_\_ секция \_\_, 4 этап строительства)



Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Славянский дом 1»

Участник долевого строительства: ФИО

Директор \_\_\_\_\_ А.Э.Батурин