

# ДОГОВОР № ---

## участия в долевом строительстве

г. Геленджик

«---» ----- 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Открытие»** - ИНН 2304063743, БИК 040349550, КПП 230401001, ОКПО 10115572, ОГРН 1132304000674, Юридический адрес : 353465 г. Геленджик, ул.Луначарского,128, почтовый адрес 353465 г. Геленджик, ул. Луначарского, 128, Р/с 40702810204600000385, Банк Филиал №8 ПАО КБ «Центр-инвест» д/о г. Геленджик, кор. счет 30101810100000000550, в лице Генерального директора Дмитриева Михаила Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**гр. -----**, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства (Участник)»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения. Термины и определения.

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды (субаренды, собственности, безвозмездного срочного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- разрешения на строительство № 23303000-435-2017, выданного Администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик от «25» августа 2017 года;
- соглашения о возмездной передаче прав и обязанностей арендатора от 16 декабря 2016 года по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, на который возникает право собственности Российской Федерации № 4000001055 от 30 мая 2005 года, дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 30.05.2005 г. №4000001055 от 18 февраля 2013 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 11.01.2017 года за № 23:40:0410029:3-23/012/2017-1;
- проектной декларации, размещенной на сайте <https://kirovskiy-gel.ru/> в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.3. **Земельный участок** – земельный участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома, площадью 3211 кв. метров, кадастровый номер: 23:40:0410029:3, принадлежащий **Застройщику** на основании соглашения о возмездной передаче прав и обязанностей арендатора от 16 декабря 2016 года по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, на который возникает право собственности Российской Федерации № 4000001055 от 30 мая 2005 года, дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 30.05.2005 г. №4000001055 от 18 февраля 2013 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 11.01.2017 года за № 23:40:0410029:3-23/012/2017-1;

1.4. **Объект** – многоэтажный жилой дом (Секция 2, II этап), расположенный по адресу: **Россия, Краснодарский край, город Геленджик, улица Кирова, 121.**

1.5. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (далее - Квартира), общее имущество в многоэтажном доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного дома и входящее в состав указанного многоэтажного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.6. **Участник долевого строительства (Участник)** – физическое лицо или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоэтажного дома на условиях настоящего Договора. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоэтажном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Общее имущество не является частью квартиры и предназначено для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств Застройщика или инвестиций юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей.

1.7. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.8. **БТИ** - аккредитованное в установленном законом порядке юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, производящее техническую инвентаризацию, учет, оценку и переоценку объектов недвижимости города Геленджика.

## **2. Предмет договора**

2.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию либо признания права собственности **Застройщика** на дом передать Участнику долевого строительства однокомнатную квартиру **№ 31 (тридцать один)**, расположенную на 1 (первом) этаже в многоэтажном жилом доме (секция 2, II этап), общей проектной площадью ----- кв.м., жилой проектной площадью ---- кв.м, по строительному адресу: **Россия, Краснодарский край, город Геленджик, улица Кирова, 121.**

2.2. **Участник** обязуется своевременно и в полном размере уплатить **Застройщику** предусмотренную договором цену, принять квартиру по Акту приема-передачи.

## **3. Технические параметры, состояние квартиры, сроки окончания строительства объекта и передачи квартиры Участнику долевого строительства**

3.1. Технические параметры квартиры отражены в Приложении №1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

3.2. Срок окончания строительства объекта – **3 квартал 2018 года**. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от

**Застройщика**, в этом случае датой исполнения настоящего договора будет являться дата подписания сторонами Акта приема – передачи Квартиры.

3.3. Срок передачи **Участнику** квартиры по Акту приёма-передачи составляет **3 (три) месяца** со дня ввода объекта в эксплуатацию, либо признания права собственности **Застройщика** на Объект.

3.4. **Застройщик** гарантирует **Участнику**, что на момент подписания сторонами настоящего договора права на квартиру никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются. **Застройщик** гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о **Застройщике**, и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена в Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте <https://kirovskiy-gel.ru/>.

3.5. Техническое состояние квартиры, подлежащей передаче **Участнику**, изложено в Приложении №2 к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

#### 4. Цена договора. Порядок расчетов

4.1. В соответствии со ст. 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004 (далее - Закон № 214-ФЗ), цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

4.2. Стоимость квартиры составляет ----- рублей, НДС не предусмотрен. **Застройщик** гарантирует, что стоимость квартиры, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 4.4; 4.5; настоящего Договора.

4.3. По договоренности Сторон, стоимость квартиры **Участник** оплачивает **Застройщику** путём перечисления денежных средств на расчётный счёт **Застройщика** в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.4. Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 4.5; настоящего Договора, а также в иных случаях по соглашению сторон.

4.5. Изменение Цены Договора возможно в связи с расхождением проектной общей площади Объекта долевого строительства и фактической общей площадью Объекта долевого строительства установленной БТИ. Сторонами допускается 5 % (пятипроцентное) отклонение общей площади квартиры, установленной БТИ, от её проектной общей площади.

В случае превышения/уменьшения допустимого отклонения, изменение цены Договора и сроки проведения расчетов между Сторонами оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору в течение 10 (десяти) календарных дней с момента уведомления **Участника** о результатах обмеров произведенных БТИ. Изменение цены договора происходит в прямой пропорции к разнице между фактической и проектной площадью объекта долевого строительства.

4.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе **Застройщика**, равно как и признание сделки недействительной по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 1 Закона № 214-ФЗ; ст. ст. 168; 173; 173<sup>1</sup> ГК РФ **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником**.

4.7. Стоимость услуг **Застройщика** по организации строительства объекта, именуемая далее – вознаграждение **Застройщика** составляет 3 (три) % от цены договора, что составляет ----- рублей, НДС не предусмотрен. Стоимость вознаграждения **Застройщика** входит в цену договора, указанную в п. 4.2 договора.

4.8. Неизрасходованные целевые средства **Участника**, оставшиеся у **Застройщика** по окончании строительства (экономия), являются премией **Застройщика**, которая остается в его распоряжении.

4.9. За счет инвестиционных взносов **Участника** финансируется строительство недвижимости, включая как саму квартиру, так и доли в общих сетях водоснабжения, отопления, канализации, энергоснабжения, вентиляции, лифтов, благоустройства, а также прочих коммуникациях и системах.

4.10. Оплата стоимости квартиры производится в рублях Российской Федерации путём перечисления её на расчётный счёт **Застройщика**, а также любыми не запрещенными законодательством Российской Федерации способами по соглашению сторон.

В случае перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, **Участником** обязательно указывается назначение платежа – оплата по Договору (номер и дата договора) участия в долевом строительстве жилого дома. Факт оплаты **Участником** денежных средств подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.

## 5. Гарантийные обязательства

5.1. **Застройщик** обязуется передать **Участнику** квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям проектной документации, градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, при условии выполнения в полном объеме всех принятых на себя **Участником** обязательств по договору.

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня получения **Застройщиком** в установленном законодательством порядке разрешения на ввод многоэтажного жилого дома в эксплуатацию, либо признания за **Застройщиком** права собственности на Объект.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с **Участником**.

5.4. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения **Участником** или иными лицами, эксплуатирующими квартиру, требований технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим **Участником** или привлеченными им третьими лицами.

## 6. Права и обязанности сторон

### 6.1. Застройщик вправе:

6.1.1. При уклонении **Участником** от принятия квартиры в установленный договором срок (п. 3.3) или при отказе **Участника** от принятия квартиры составить односторонний Акт о передаче квартиры. С этого момента риск случайной гибели квартиры возлагается на **Участника**.

6.1.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине **Участника** убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия квартиры.

### 6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Самостоятельно подать настоящий договор на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его подписания сторонами.

6.2.2. После подписания настоящего договора, **Застройщик** определяет дату и время регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Не менее чем за 24 часа до наступления этой даты, уведомляет **Участника** о необходимости его явки в регистрационный орган. В случае неявки, или несвоевременной явки **Участника** в регистрационный орган, **Застройщик** не несет ответственности за нарушение срока государственной регистрации Договора, предусмотренного п. 6.2.1 Договора.

6.2.3. Завершить строительство квартиры в сроки, указанные в п. 3.2 настоящего Договора.

6.2.4. Передать **Участнику** квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 3.3 Договора при условии выполнения **Участником** в полном объеме всех принятых на себя обязательств.

6.2.5. **Застройщик** не менее чем за 30 (тридцать) дней до наступления установленного п. 3.3 настоящего Договора срока передачи объекта долевого строительства, обязан направить **Участнику** сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и необходимости подписания Акта приема-передачи квартиры.

6.2.6. В случае, если строительство квартиры не может быть завершено в предусмотренный договором срок, **Застройщик** не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения предусмотренного Договором срока окончания строительства обязан направить **Участнику** соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

6.2.7. Информировать **Участника** в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре.

6.2.8. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение условий настоящего договора в предусмотренном договором и законодательством порядке.

### 6.3. Участник вправе:

6.3.1. Получать информацию о **Застройщике** и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст. ст. 20-21 Закона № 214-ФЗ.

### 6.4. Участник обязан:

- 6.4.1. Оплатить стоимость квартиры в порядке и сроки, предусмотренные положениями настоящего договора.
- 6.4.2. По требованию **Застройщика** в указанную им дату и время явиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для осуществления государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве жилого дома и оплатить государственную пошлину за регистрацию Договора.
- 6.4.3. Принять квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в сообщении **Застройщика** о готовности квартиры к передаче, но в любом случае не позднее 3 (трех) месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию либо признания права собственности **Застройщика** на дом.
- 6.4.4. В день подписания Акта приема – передачи Квартиры подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Квартиры. С даты подписания **Участником** Акта приема – передачи Квартиры, **Участник** несет затраты связанные с содержанием Квартиры (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) в объеме счетов, выставленных **Застройщику** эксплуатирующими организациями пропорционально фактической площади Квартиры полученной **Участником** по настоящему Договору.
- 6.4.5. Информировать **Застройщика** в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему договору.
- В случае неисполнения **Участником** условия, указанного в первой части настоящего пункта, любая направленная **Застройщиком** информация по адресу, предусмотренному в настоящем договоре, считается надлежащим исполнением обязательств **Застройщика** перед **Участником** по уведомлению об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей сторон по настоящему договору.
- 6.4.6. В случае наступления последствий предусмотренных п. 4.5 настоящего Договора **Участник** обязуется произвести расчет с **Застройщиком** в порядке и сроки установленные п. 4.5 настоящего Договора.
- 6.4.7. Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности **Участника** на Квартиру путем подачи соответствующих документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания, сторонами акта приема-передачи квартиры.
- 6.4.8. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение условий настоящего договора в предусмотренном договором и законодательством порядке.

## 7. Ответственность сторон

- 7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая их, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 7.2. В случае задержки исполнения **Участником** обязательств по оплате, предусмотренных п. 4.3 Договора более 5 (пяти) календарных дней, **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** пени в размере **1/300** (одной трехсотой) ставки

**рефинансирования Центрального банка РФ**, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. При просрочке платежа на срок более 60 (шестьдесят) календарных дней, **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке и на основаниях предусмотренных п. 3 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, при этом **Участник** уплачивает **Застройщику** неустойку в виде штрафа в размере 15 (пятнадцать) % от цены Договора.

7.3. В случае нарушения **Участником** условий, предусмотренных п. 11.4; 11.5; 11.6 договора, **Участник** обязан собственными силами и за свой счет в согласованные сторонами сроки, осуществить устранение допущенных им нарушений. В случае невозможности, нарушении срока, отказе **Участника** от устранения указанных нарушений, они устраняются силами **Застройщика**. При этом **Участник** обязан в течение 10 (десяти) календарных дней возместить затраты **Застройщика** по их устранению в двойном размере.

7.4. В случае одностороннего отказа **Участника** от исполнения Договора при отсутствии каких-либо нарушений условий Договора, действующего законодательства со стороны **Застройщика**, **Участник** обязан уплатить **Застройщику** неустойку в виде штрафа в размере 15 (пятнадцать) % от цены Договора. При этом, денежные средства уплаченные **Участником Застройщику** на момент такого отказа, возврату не подлежат.

7.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи квартиры **Участнику Застройщик** уплачивает ему неустойку (пени) в размере **1/300** (одной трехсотой) ставки рефинансирования **Центрального банка РФ**, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если **Участником** является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом Договора неустойка (пени) уплачивается **Застройщиком** в двойном размере.

7.6. С момента передачи квартиры **Участнику** обязанность её охраны и риск случайной гибели (повреждения) переходят к **Участнику**.

## **8. Обеспечение исполнение обязательств Застройщиком**

8.1. В соответствии со ст. 13 Закона № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации

данного договора право собственности на указанный земельный участок и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом считаются находящимися в залоге у **Участника**.

8.2. Исполнение предусмотренных настоящим договором обязательств **Застройщика** по передаче квартиры **Участнику** обеспечивается страхованием гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче квартиры **Участнику** путем заключения договора страхования гражданской ответственности **Застройщика** с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ».

## **9. Форс-Мажор**

9.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, плохие

погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), которые сторона не могла предвидеть и предотвратить.

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

## 10. Порядок расторжения и изменения договора

10.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон. При этом, возврат внесенных **Участником** денежных средств, производится **Застройщиком** в течение 40 (сорока) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора.

10.2. Расторжение настоящего договора в одностороннем порядке осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Законом № 214-ФЗ.

10.3. В случаях, предусмотренных применимым законодательством и настоящим Договором, сторона Договора вправе требовать внесения изменения в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке.

## 11. Особые условия

11.1. Перед подписанием настоящего Договора **Участник** ознакомился с проектной документацией на объект в целом и на приобретаемую квартиру в частности. Подписанием настоящего Договора **Участник** подтверждает свое согласие с техническими и иными характеристиками квартиры.

11.2. Заключая настоящий Договор, стороны понимают и принимают условия о разности проектной общей площади квартиры и общей площади квартиры, полученной в результате обмеров БТИ. Стороны не считают нарушением данного Договора разницу между указанными площадями в пределах нормального отклонения, предусмотренного настоящим Договором.

**Участник** обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства объекта, в том числе установке металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом **Застройщика**.

11.3. В соответствии с ФЗ № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных» **Участник** дает согласие на обработку своих персональных данных.

11.4. **Участник** обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), самостоятельно и за свой счет вывозить строительный мусор из квартиры, из дома и со строительной площадки в специальных мешках.

11.5. В целях сохранения единого архитектурного облика дома, утвержденного главным архитектором города, **Участнику** запрещается производство работ по изменению фасада объекта.

11.6. В процессе осуществления деятельности по созданию объекта **Застройщик**, при необходимости, имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства.

11.7. Затраты на государственную регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности на квартиру возлагаются на стороны в соответствии с действующим законодательством порядке и условиями настоящего Договора.

11.8. **Участник** приобретает право на государственную регистрацию права собственности на квартиру только после исполнения своих обязательств в полном объеме и подписания сторонами Акта приема-передачи, либо составления Акта передачи в одностороннем порядке.

11.9. Право владения и пользования квартирой, а также бремя ее содержания, возникает у **Участника** с момента подписания сторонами вышеуказанного Акта.

11.10. **Участник** с момента подписания Акта приема-передачи обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на **Участника**.

11.11. Общая проектная площадь квартиры может не совпадать с общей площадью квартиры, полученной в результате обмеров БТИ (также не включающей площадь балкона и лоджии). При этом нормальные отклонения составляют не более 5% от проектной площади квартиры. Обмер БТИ является официальным и единственным способом определения фактического размера общей и жилой площади квартиры.

11.12. **Участник** обязуется не производить перепланировку и переустройство квартиры, общих мест пользования, не демонтировать приборы учета и датчики противопожарной сигнализации.

Ремонтные работы, предполагающие перепланировку или переустройство квартиры, **Участник** вправе осуществить только после государственной регистрации его права собственности на квартиру и соответствующих согласований в уполномоченных государственных органах и получения у них разрешения.

## 12.Срок действия договора

12.1. Договор подлежит государственной регистрации **Застройщиком** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

12.2. Обязательства **Застройщика** по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры, либо составления Акта передачи квартиры в одностороннем порядке.

12.3. Обязательства **Участника** считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором, подписания Акта приема-передачи квартиры и предоставления **Застройщику** копии выписки ЕГРН на квартиру.

12.3. В соответствии с ФЗ № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных» **Участник** дает согласие на обработку своих персональных данных.

12.4. **Участник** обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), самостоятельно и за свой счет вывозить строительный мусор из квартиры, из дома и со строительной площадки в специальных мешках.

12.5. В целях сохранения единого архитектурного облика дома, утвержденного главным архитектором города, **Участнику** запрещается производство работ по изменению фасада объекта.

12.6. В процессе осуществления деятельности по созданию объекта **Застройщик**, при необходимости, имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства.

12.7. Затраты на государственную регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности на квартиру возлагаются на стороны в соответствии с действующим законодательством порядке и условиями настоящего Договора.

12.8. **Участник** приобретает право на государственную регистрацию права собственности на квартиру только после исполнения своих обязательств в полном объеме и подписания сторонами Акта приема-передачи, либо составления Акта передачи в одностороннем порядке.

12.9. Право владения и пользования квартирой, а также бремя ее содержания, возникает у **Участника** с момента подписания сторонами вышеуказанного Акта.

12.10. **Участник** с момента подписания Акта приема-передачи обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на **Участника**.

12.11. Общая проектная площадь квартиры может не совпадать с общей площадью квартиры, полученной в результате обмеров БТИ (также не включающей площадь балкона и лоджии). При этом нормальные отклонения составляют не более 5% от проектной площади квартиры. Обмер БТИ является официальным и единственным способом определения фактического размера общей и жилой площади квартиры.

12.12. **Участник** обязуется не производить перепланировку и переустройство квартиры, общих мест пользования, не демонтировать приборы учета и датчики противопожарной сигнализации.

Ремонтные работы, предполагающие перепланировку или переустройство квартиры, **Участник** вправе осуществить только после государственной регистрации его права собственности на квартиру и соответствующих согласований в уполномоченных государственных органах и получения у них разрешения.

### 13.Срок действия договора

13.1. Договор подлежит государственной регистрации **Застройщиком** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

13.2. Обязательства **Застройщика** по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры, либо составления Акта передачи квартиры в одностороннем порядке.

13.3. Обязательства **Участника** считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором, подписания Акта приема-передачи квартиры и предоставления **Застройщику** копии выписки ЕГРН на квартиру.

### 14. Заключительные положения

14.1. Все уведомления, касающиеся исполнения Договора, стороны направляют друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре.

14.2. Вносимые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Сторона, иницилирующая

заключение дополнительного соглашения принимает на себя обязательства по совершению его государственной регистрации.

14.3. Все споры и разногласия разрешаются сторонами в претензионном порядке. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 дней с даты её получения.

В случае невозможности урегулирования споров в претензионном порядке, они разрешаются в судебном порядке в суде по месту нахождения **Застройщика**.

14.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

14.5. Настоящий Договор составляется в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – **Застройщику**, один – **Участнику**, один – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

**Приложения:**

1. План квартиры.
2. План местоположения объекта долевого строительства на этаже.
3. Соглашение о техническом состоянии квартиры подлежащей передаче.

**15. Адреса, реквизиты и подписи сторон**

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник:</b>
<p><b><u>ООО «Открытие»</u></b>  ИНН 2304063743  БИК 040349550  КПП 230401001  ОКПО 10115572  ОГРН 1132304000674  Юридический адрес 353465  г. Геленджик, ул.Луначарского,128  Почтовый адрес 353465 г.  Геленджик, ул. Луначарского, 128  Р/ с 40702810204600000385  Банк Филиал №8 ПАО КБ «Центр-инвест» д/о г. Геленджик  Кор. счет 30101810100000000550  Телефон/факс 8(86141) 3-33-88  Сайт <a href="https://kirovskiy-gel.ru/">https://kirovskiy-gel.ru/</a></p> <p>_____ /Димитриев  М.Д./</p> <p align="right">«___» _____ 2018 г.</p>	<p><b><u>гр.</u></b></p> <p>тел. _____</p> <p>_____ / _____</p> <p>_____</p> <p align="right">«___» _____ 2018 г.</p>

Приложение № 1

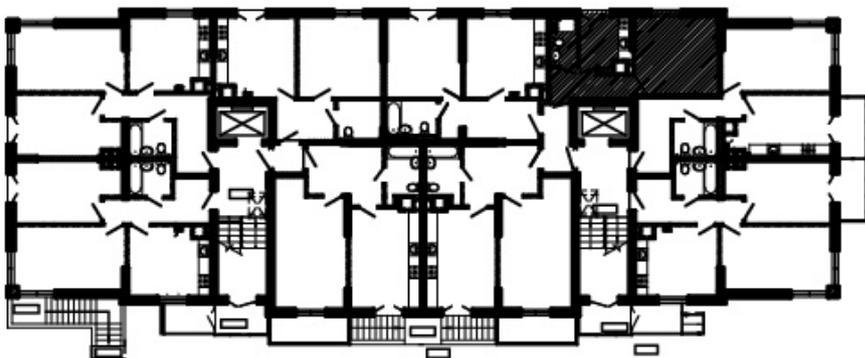
к договору участия в долевом строительстве № --- от «---» ----- 2018 г.

План квартиры

Квартира № ---

Приложение №2

План местоположения объекта долевого строительства на этаже



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:	Участник:
<p><b>ООО «Открытие»</b> ИНН 2304063743 БИК 040349550 КПП 230401001 ОКПО 10115572 ОГРН 1132304000674 Юридический адрес 353465 г. Геленджик, ул.Луначарского,128 Почтовый адрес 353465 г. Геленджик, ул. Луначарского, 128 Р/с 40702810204600000385 Банк Филиал №8 ПАО КБ «Центр-инвест» д/о г. Геленджик Кор. счет 30101810100000000550 Телефон/факс 8(86141) 3-33-88 Сайт <a href="https://kirovskiy-gel.ru/">https://kirovskiy-gel.ru/</a> _____/Димитриев М.Д./  « ___ » _____ 2018 г.</p>	<p><b>гг.</b>  _____  « ___ » _____ 2018 г.</p>

## **СОГЛАШЕНИЕ**

### **о техническом состоянии квартиры подлежащей передаче**

г. Геленджик

«-----» ----- 2018 года.

**Общество с ограниченной ответственностью «Открытие** - ИНН2304063743, БИК040349550, КПП230401001, ОКПО10115572, ОГРН1132304000674, ОКВЭД70.12, расчетный счет 40702810204600000385, кор. счет 30101810100000000550, юридический адрес 353465 г. Геленджик, ул. Луначарского, 128, почтовый адрес 353465 г. Геленджик, ул. Луначарского, 128, Банк Филиал №8 ПАО КБ «Центр-инвест» д/о г. Геленджик, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Дмитриева Михаила Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**гр.**, именуемая в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

**заключили настоящее соглашение о нижеследующем:**

**Застройщик** после завершения строительства обязуется передать **Участнику** двухкомнатную квартиру № ---(---), расположенную на 1 (первом) этаже в многоквартирном жилом доме (секция 2, II этап), общей проектной площадью -- кв.м., жилой проектной площадью ---кв.м, площадь балкона (ов) 3,83 (три целых и восемьдесят три сотых) кв.м., по строительному адресу: Россия, Краснодарский край, город Геленджик, улица Кирова, 121, в следующем техническом состоянии:

**1. Отделочные работы:**

- штукатурка стен гипсовым раствором не предусмотрена;
- устройство межкомнатных перегородок, согласно проекту
- устройство стяжек полов в квартире не производится.

**2. Заполнение проемов:**

- установка входной двери;
- установка металлопластиковых окон;
- межкомнатные двери не устанавливаются.

**3. Сантехнические работы:**

- разводка систем отопления металлопластиковыми трубами;
- ввод систем водопровода полипропиленовыми трубами;
- установка газового котла;
- установка отопительных радиаторов;
- установка прибора учета газа;
- установка счетчиков холодной воды;
- установка самотечной канализации;
- сантехнические приборы и оборудование не устанавливаются.

**4. Электромонтажные работы:**

- ввод электрической проводки в квартиру (без разводки);
- установка счетчика потребления электроэнергии;

- розетки и выключатели не устанавливаются.
5. Слаботочные работы:
- разводка и установка домофона (без установки блока в квартире);
  - разводка телекоммуникационных кабелей и вводов в квартиру (без разводки по квартире).

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник:</b>
<p><b><u>ООО «Открытие»</u></b>  ИНН 2304063743  БИК 040349550  КПП 230401001  ОКПО 10115572  ОГРН 1132304000674  Юридический адрес 353465  г. Геленджик, ул.Луначарского,128  Почтовый адрес 353465 г. Геленджик,  ул. Луначарского, 128  Р/ с 40702810204600000385  Банк Филиал №8 ПАО КБ «Центр-инвест» д/о г. Геленджик  Кор. счет 30101810100000000550  Телефон/факс 8(86141) 3-33-88  Сайт <a href="https://kirovskiy-gel.ru/">https://kirovskiy-gel.ru/</a></p> <p>_____/Димитриев М.Д./</p> <p align="right">« ____ » _____ 2018 г.</p>	<p><b><u>гр.</u></b></p> <p>/ _____ / _____</p> <p align="right">« ____ » _____ 2018 г.</p>

