

ДОГОВОР № 172-Б7/45Л2
участия в долевом строительстве

г. Краснодар

«14» января 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД-СТРОЙ» (ООО «АВАНГАРД-СТРОЙ»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Дроздова Романа Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации **Иванова Ирина Ивановна**, 05.10.1971 года рождения, место рождения: гор. Краснодар, пол: женский, гражданство: Российская Федерация, паспорт: 03 16 000649, выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Карасунском округе г. Краснодара 06.12.2016 года, код подразделения 230-006, зарегистрирована по адресу: г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Полтавская, д. 35, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо ООО «АВАНГАРД-СТРОЙ», владеющее на праве собственности земельным участком и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Объект капитального строительства – «Жилой комплекс в г. Краснодаре, п. Березовый, 7/45» Литер 2, 1-й этап строительства, 17 этажный, двухсекционный (с подвалом и техническим чердаком) со встроенными помещениями, расположенный по адресу: **г. Краснодар, Березовский сельский округ, пос. Березовый, 7/45.**

Вид строящегося объекта капитального строительства - Многоквартирный дом

Назначение строящегося объекта капитального строительства – Жилое

Минимальное количество этажей в объекте – 17 шт.

Максимальное количество этажей в объекте – 17 шт.

Общая площадь объекта капитального строительства – 13676,8 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта капитального строительства – лицевой кирпич, монолит – железобетон, толщиной 200мм.

Материал перекрытий объекта капитального строительства – керамзитобетонные, толщиной 200 мм с армированием по сетке в слое штукатурки.

Класс энергоэффективности объекта капитального строительства – «В+» повышенный

Сейсмостойкость объекта капитального строительства – 7 баллов

Основания проведения работ на объекте капитального строительства - Разрешение на строительство № RU 23306000-3882-р от 20.02.2015 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

Адрес земельного участка, на котором осуществляется строительство - Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, п. Березовый, 7/45.

Кадастровый номер земельного участка – 23:43:0108020:3831.

Площадь земельного участка - 10002 кв.м.

Основания владения земельным участком - Договор купли-продажи от 25.10.2018 г., зарегистрированном в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 15.11.2018 г., о чем в ЕГРН на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись 23:43:0108020:3831-23/001/2018-31.

Земельный участок находится в залоге на основании Договора купли-продажи от 25.10.2018 г. между ООО «СОЮЗ» и ООО «АВАНГАРД-СТРОЙ» сроком до полного исполнения обязательств по Договору купли-продажи от 25.10.2018 года.

1.3. Объект долевого строительства - Жилое помещение, находящееся в Объекте капитального строительства, а именно:

Квартира №172, расположенная на этаже -9, подъезд-2, литер 2, количество жилых комнат –1, проектная общая площадь квартиры (общая/жилая)- 40,40/20,00 кв.м., проектная площадь лоджии (общая/с понижающим коэффициентом 0,5)-3,6/1,8 кв.м. проектная общая площадь квартиры/с понижающим коэффициентом площади лоджии-44,00/42,20 кв.м.

Квартира №177, расположенная на этаже -10, подъезд-2, литер 2, количество жилых комнат –1, проектная общая площадь квартиры (общая/жилая)- 40,40/20,00 кв.м., проектная площадь лоджии (общая/с понижающим коэффициентом 0,5)-3,6/1,8 кв.м. проектная общая площадь квартиры/с понижающим коэффициентом площади лоджии-44,00/42,20 кв.м.

План Объекта долевого строительства согласован сторонами и указан в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью. Технические характеристики объекта указаны в

Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте <https://romanovskij-dvor.ru/> а также в Приложении № 2 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями - общая полезная площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, террас с понижающим коэффициентом - 0,5, рассчитанная по проектной документации. Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при его подписании.

1.5. Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями - общая полезная площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, террас с понижающим коэффициентом - 0,5, рассчитанная по данным обмеров, выполненных организациями по технической инвентаризации либо кадастровым инженером. Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при подписании Акта приема-передачи.

1.6. Окончательная площадь и номер Объекта долевого строительства определяется после получения разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию по данным предоставленным организациями по технической инвентаризации либо кадастровым инженером и будет указана в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

После присвоения административного адреса, номер и адрес Объекта капитального строительства могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и входит в состав указанного Объекта капитального строительства.

1.7. Участник долевого строительства – физическое либо юридическое лицо, участвующее в долевом строительстве Объекта капитального строительства на условиях настоящего договора.

1.8. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация опубликована Застройщиком на сайте: <https://romanovskij-dvor.ru/>.

1.9. При заключении настоящего договора, Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора лицензии, разрешения на строительство и (или) иные документы, и (или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.10. 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».

1.11. Стороны подтверждают, что до подписания договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в настоящем разделе.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, при условии выполнения Участником долевого строительства условия об оплате Цены договора, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену договора в порядке и сроки согласно условиям договора и принять Объект долевого строительства при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **III квартал 2020 года.**

Подтверждением факта окончания строительства Объекта является получение в установленном порядке **Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.**

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течении 4-х (четырёх) месяцев после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе ввести Дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в более ранний срок.

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к нему, Стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического паспорта, технического плана, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства.

2.3. Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего договора и

права собственности Участника долевого строительства могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

2.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов, с даты государственной регистрации договора, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства будет считаться находящимся в залоге у Участника долевого строительства (Залогодержателя).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Общая Цена договора составляет **2 278 800 (два миллиона двести семьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек**, является фиксированной и неизменной, включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

Оплата Цены договора производится в следующем порядке: в течение пяти банковских дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

3.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика либо иным не запрещенным законодательством РФ способом.

3.3. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства подлежит использованию Застройщиком только в целях, предусмотренных ст. 18. ФЗ № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

3.4. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями относительно Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями.

Размер допустимого изменения Фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями по настоящему Договору составляет не более пяти процентов.

3.5. Взаиморасчеты Сторон в связи с уточнением Окончательной цены договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

3.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в безналичной форме в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано следующее назначение платежа: **«Оплата за жилое помещение условный номер 172, 177 по договору участия в долевом строительстве № 172-Б7/45.12 от «14» января 2019 года, НДС не предусмотрен»** путем безналичного перечисления на *р/с №40702810303400001237, открытый в Филиале Южный ПАО Банка «ФК Открытие» г. Ростов-на-Дону.*

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. В предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства.

4.1.2. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на заверченный строительством Объект долевого строительства в установленном законом порядке.

4.1.3. При условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Окончательной цены договора, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. 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 Объекта капитального строительства (за исключением Объекта долевого строительства), а также назначения обособленных нежилых помещений. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях производится путем внесения советующих изменений в проектную декларацию на Объект капитального строительства, опубликованную в соответствии с действующим законодательством.

4.2.2. Застройщик вправе на выполнение межевых работ (в том числе на действия по разделу, выделу, присоединению) в отношении земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся объектом капитального строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Своевременно уплатить в полном объеме Цену договора.

4.3.2. Принять Объект долевого строительства на условиях, предусмотренных ч. 6 настоящего договора.

4.3.3. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе: своевременно производить оплату за содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные услуги. Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной застройщиком организацией и открыть для этого лицевой счет в эксплуатационной организации. Обязанность по уплате предусмотренных законом и договором на эксплуатацию и коммунальные услуги платежей возникает у Участника долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи, а при необоснованном уклонении от его подписания с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объекта капитального строительства и эксплуатацией организации для приемки и эксплуатации объекта капитального строительства. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией предложенной Застройщиком.

4.3.4. В течении 2 (двух) месяцев с даты подписания Акта приема-передачи, самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства.

4.3.5. Не производить перепланировку фасада Объекта капитального строительства, внутренних помещений Объекта долевого строительства, мест общего пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, замены конструкций и назначения помещений, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

4.4. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого участия.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого участия.

4.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на выполнение межевых работ (в том числе на действия по разделу, выделу присоединению) в отношении земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства.

4.7. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу инженерных сетей, обслуживающих Объект капитального строительства, входящих в состав общего имущества Объекта капитального строительства, путем заключения договора купли-продажи/аренды за цену по своему усмотрению и/или непосредственной передачи на баланс специализированных предприятий города Краснодара, для их дальнейшей эксплуатации и обслуживания.

4.8. В случае изменения регистрации или фактического нахождения Участника долевого строительства, или правопреемника, Участник долевого строительства или правопреемник обязан в течении 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации или фактического нахождения.

4.9. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; пол, возраст; дата и место рождения; гражданство; паспортные данные/данные документа, удостоверяющего личность; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; номера контактных телефонов и адресов электронной почты; семейное положение, сведения о составе семьи; иные персональные данные.

Застройщик вправе производить обработку указанных персональных данных в целях исполнения настоящего договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч. на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в т.ч. передача данных третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте договора после исполнения настоящего договора в течение 5 (пяти) лет, с целью выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства, контроля качества переданного Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Участник долевого строительства вправе

предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, исчисляемый с даты письменного обращения Участника долевого строительства.

5.3. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, полученное Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого участия в Объекте капитального строительства.

5.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

6.2. Застройщик обязуется при условии выполнения денежных обязательств Участником долевого строительства передать Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок не позднее пяти месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения, направленного по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично. 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 (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении 7 (семи) календарных дней когда Застройщик получил подтверждение от оператора почтовой связи о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства (заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) либо сообщение о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства вручено Участнику долевого строительства лично либо доверенному лицу под расписку, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.3 настоящего договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по содержанию Объекта капитального строительства и оплате коммунальных платежей за Объект долевого строительства соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

6.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. С момента передачи Объекта долевого строительства обязанность охраны, риск случайной гибели или повреждения, переходят от Застройщика к Участнику долевого строительства.

6.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте капитального строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

6.7. В случае, если строительство (создание) Объекта капитального строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и

предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее 10 (десяти) дней с момента его получения. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением. В случае неполучения Застройщиком в указанные сроки ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в договоре, предложение считается согласованным со стороны Участника долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

6.8. Нежилые помещения (за исключением машинных отделений лифтов, лифтовых шахт, венткамер, электрощитовых, водонасосных, лестничных клеток, общих коридоров, лифтовых холлов) не входят в состав общего имущества Объекта капитального строительства, в связи с чем право долевой собственности на данное имущество у Участника долевого строительства на основании настоящего договора не возникает.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора только в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта более чем на 2 (два) месяца.

7.3. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по вышеуказанным основаниям, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, предусмотренном Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств и/или части на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Участнику долевого строительства.

Если в течение установленного Законом срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет Цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование чужими денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

В этом случае Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником долевого строительства возмещения указанных расходов Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к Участнику долевого строительства неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства более чем 2 (два) месяца. При отказе от исполнения договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу (оказанную услугу).

7.5. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

7.6. За нарушение установленного законодательством РФ порядка по перепланировке, переустройству и техническому переоборудованию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора, оплаты им Цены договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи с обязательным предоставлением Застройщику

подлинного экземпляра договора уступки прав требований в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней после его государственной регистрации.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства (Правопреемник)

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть договор, возвратив полученное по договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

9.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению договора.

9.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества, указанный в п.1.2. настоящего договора, и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса.

10.2. При осуществлении ремонтных работ, перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

10.3. Участник долевого строительства вправе производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Объекта долевого строительства только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

10.4. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение. Клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывозить строительный мусор в специальных мешках.

10.5. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта капитального строительства, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

10.6. Участник долевого строительства обязуется не допускать изменения фасада объекта капитального строительства путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, а также изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений.

10.7. Монтаж наружных блоков сплит-систем, сушилок для белья на фасаде Объекта капитального строительства производить только согласно плана расположения сплит-систем, который будет предоставлен Участнику долевого строительства при подписании Акта приема-передачи или организацией по обслуживанию Объекта капитального строительства управляющей компанией.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.2. Об изменениях в платежных, почтовых, паспортных данных и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) календарных дней известить друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление

письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 15 (пятнадцати) дней со дня ее получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд по месту нахождения Объекта капитального строительства.

11.4. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.5. Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства.

Приложение № 2 - технические характеристики Объекта долевого строительства

Застройщик:

ООО «АВАНГАРД-СТРОЙ»

Адрес места нахождения:

350051, Краснодарский край,

г. Краснодар, ул. Дальняя, д. 27, оф. 406.

ИНН 2308229950, КПП 230801001, ОГРН 1162375007970

БИК 046015061

р/с **40702810303400001237** в ФИЛИАЛ ЮЖНЫЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» в г. Ростове-на-Дону

Кор. счет: 30101810560150000061

email: avangard_st23@mail.ru

Директор

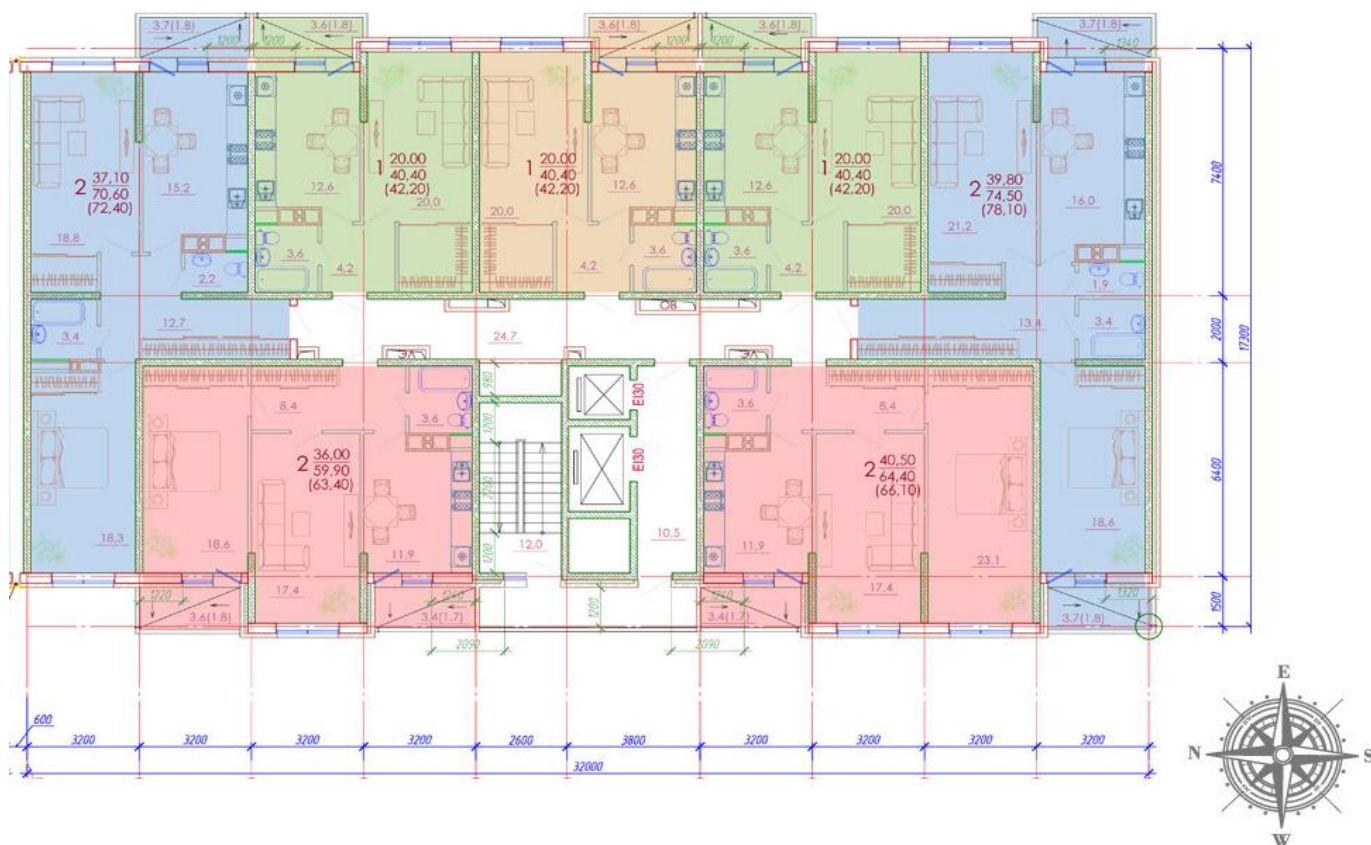
ООО «АВАНГАРД-СТРОЙ» _____

Дроздов Р. В.

Участник долевого строительства:

Иванова Ирина Ивановна, 05.10.1971 года рождения, место рождения: гор. Краснодар, пол: женский, гражданство: Российская Федерация, паспорт: 03 16 000649, выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Карасунском округе г. Краснодара 06.12.2016 года, код подразделения 230-006, зарегистрирована по адресу: г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Полтавская, д. 30

План объекта



Примечание: квартира №172, этаж -9, подъезд-2, литер 2, передаваемая Участнику долевого строительства

<p>Застройщик: ООО «АВАНГАРД-СТРОЙ»</p> <p>Директор</p> <p>_____ Дроздов Р.В.</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>ФИО:</p> <p>_____</p>
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к договору № 172-Б7/45Л2
Об участии в долевом строительстве

от «14» января 2019 г.

Техническая характеристика Объекта долевого строительства:

- установка входной двери ;
- установка окон и балконных дверей из ПВХ с однокамерным стеклопакетом с отливами и подоконниками;
- оштукатуривание стен;
- гидроизоляция полов санузлов;
- устройство стяжки полов ;
- монтаж системы отопления от поэтажных распределительных коллекторов с установкой радиаторов;
- устройство вент каналов (без вентиляционных решеток) ;
- монтаж системы водоснабжения с установкой счетчиков: стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой(шаровые краны);
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения (без внутриквартирной разводки);
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита с вводом в квартиру;
- монтаж системы противопожарной сигнализации: смонтированные на потолке датчики, срабатывающие на задымление, включенные в общую систему;
- монтаж слаботочных систем (домофон).

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, окна, двери (далее- «материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приходящим к ухудшению качества объекта, либо иным недостатком, делающим объект непригодным для использования, и не является нарушением условий договора.

Застройщик: ООО «АВАНГАРД-СТРОЙ» Директор _____ Дроздов Р.В.	Участник долевого строительства: ФИО: _____
--	---