

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ  
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_**

город Геленджик

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Югспецстрой»** (сокращённое наименование – ООО «Югспецстрой», ОГРН 1022301611584, ИНН 2304033530, КПП 230401001, адрес места нахождения: 353460, г.Геленджик, ул.Луначарского, д.4в.), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Эксизова Александра Фотиевича, действующего на основании Устава и Приказа № б/н от «21» октября 2015 года, с одной стороны и

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемый «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ**

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

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком с кадастровым номером 23:40:0000000:3289, расположенным по адресу: 353460, Краснодарский край, город Геленджик, ЗАО АФ «Дивноморская», площадь – 10 000 кв.м. и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке жилых домов блокированной застройки. Корпус 1,2,3,4,5 на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства жилых домов блокированной застройки, на условиях Договора.

1.1.3. **Жилые дома блокированной застройки - 2** - этажные жилые дома блокируемой застройки. Корпус 1,2,3,4,5 (общее количество квартир - 50 шт.), расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Геленджик, ЗАО АФ «Дивноморская», строительство которых осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Место расположения Жилых домов блокированной застройки указано в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.4. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение (далее «Помещение», «Квартира»), обладающее следующими характеристиками:

Проектный №	Кол-во комнат	Этаж	Общая проектная площадь Помещения, кв.м.

Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 2 «План этажа» и Приложении № 3

«Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

1.1.5. **Земельный участок** – земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Жилых домов блокированной застройки. Корпус 1,2,3,4,5 принадлежит ООО «Югспецстрой» на праве собственности, на основании договора купли-продажи земельного участка (с рассрочкой платежа) от 18.09.2015 г., что подтверждается свидетельством о праве собственности от 20.10.2015 года №АА 422256; запись регистрации 23-23/012-23/012/806/2015-3312/4.

1.1.7. **Проектная площадь** – площадь, определенная в проектной документации Объекта капитального строительства.

1.1.8. **Фактическая площадь** – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

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

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:

– получил Разрешение на строительство от «27» ноября 2017 года № 23303000-676-2017, выданное администрацией муниципального образования город-курорт Геленджик.

– оформил право на земельный участок - договор купли-продажи земельного участка (с рассрочкой платежа) от 18.09.2015г., что подтверждается свидетельством о праве собственности от 20.10.2015 года №АА 422256; запись регистрации 23-23/012-23/012/806/2015-3312/4.

– получил заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в Департаменте по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилые дома блокированной застройки. Корпус 1, 2, 3, 4, 5, указанный в пункте 1.1.3 Договора, и после получения разрешения на ввод жилых домов блокированной застройки в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства, **в собственность**, Объект долевого строительства, в том числе Квартиру, в соответствии с характеристиками, которые определены в пунктах 1.1.4 Договора и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилых домов блокированной застройки. Корпус 1,2,3,4,5.

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

**3.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее «31» июля 2019 года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.**

3.4. Отклонение фактической площади квартиры от проектной площади в пределах 4 (четырёх) кв.м. не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера квартиры, и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

## 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

### 4.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Стоимость одного квадратного метра Помещения определяется путем деления Цены договора, указанной в п. 4.1, на общую проектную площадь Помещения, указанную в п. 1.1.4 настоящего договора.

4.2. Стоимость строительства, указанная в п. 3.1 Договора, определяется в соответствии со статьей 5 Закона о долевом строительстве и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Помещения и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Стоимость услуг Застройщика **НДС не облагается**, является его доходом и определяется согласно расчету, утверждаемому Застройщиком. Факт оказания данной услуги подтверждается Актом приема-передачи Помещения.

4.3. Цена договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением № 5 «График платежей», являющимся неотъемлемой частью Договора. **Цена договора подлежит уплате после государственной регистрации указанного договора.**

Если иное не предусмотрено Графиком платежей, Участник долевого строительства производит оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или путем внесения в кассу Застройщика.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок и представленный для строительства (создания) Жилые дома блокированной застройки. Корпус 1,2,3,4,5 будут считаться находящимися в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей).

4.3. Возможно досрочное исполнение обязательств по уплате цены договора, но не ранее, чем после государственной регистрации настоящего договора.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 5.1. Застройщик обязуется:

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

5.1.2. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства жилых домов блокированной застройки Корпус 1, 2, 3, 4, 5 (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.3. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строительством жилых домов блокированной застройки Корпус 1, 2, 3, 4, 5 (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.4. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.3 Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Жилых домов блокированной застройки. Корпус 1,2,3,4,5 и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.5. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

## **5.2. Участник долевого строительства обязуется:**

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора.

5.2.2. В течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика по форме, являющейся приложением № 6 к Договору, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять Объект долевого строительства, обозначенный в пунктах 1.1.4, 1.1.5 Договора и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства» по Акту приема-передачи.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

5.2.5. Самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик обязан оформить технический и (или) кадастровый паспорта на Квартиру.

5.2.6. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

5.3. Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

5.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.6. Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет осуществить работы по укладке звукоизоляционного материала под стяжку пола, а также осуществить работы по гидроизоляции в помещении санузла в соответствии с требованиями СНиП, ГОСТ.

## **6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи по форме, являющееся Приложением № 7 к Договору, в сроки, установленные пунктами 3.3, 5.2.2 Договора.

6.2. Застройщик обязан направить участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика, не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 3.3 Договора, срока передачи Объекта долевого строительства, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 6.4 Договора, по форме, являющейся Приложением № 6 к Договору.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

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

Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в Договоре для передачи Объекта долевого строительства.

6.4. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок Застройщик по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче.

6.5. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА И СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.**

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, с даты подписания Акта приема-передачи.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа

Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

7.5. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору является залог. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства, наряду с залогом, обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

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

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке и размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, которые определяются в соответствии со ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

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

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

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным

вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

10.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

## **11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

11.2. В случае, если в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 5 к Договору) уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.3. В случае, если в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 5 к Договору) уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 11.2, 11.3 Договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 11.2, 11.3 Договора, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

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

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

12.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.6. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора.

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

12.8. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

12.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 «Схема планировочной организации земельного участка»;
- Приложение № 2 – «Планировка квартиры»;
- Приложение № 3 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 4 – «Характеристики земельного участка»
- Приложение № 5 – «График платежей»
- Приложение № 6 – «Форма сообщения» (образец)

## **13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**

ООО «Югспецстрой»:

ОГРН 1022301611584,

**Участник долевого строительства**



ИНН 2304033530, ОКАТО 03408000000,  
ОКПО 34989502, КПП 230401001,  
р/с № 40702810303540000081,  
БИК 040349536,  
кор. счёт 30101810700000000536  
(наименование банка: Краснодарский РФ АО  
«РОССЕЛЬХОЗБАНК»),  
юридический и почтовый адреса: 353460,  
г.Геленджик, ул. Луначарского, д.4в  
(контактный телефон: 8-928-28-38-777)

Генеральный директор  
ООО «Югспецстрой»

\_\_\_\_\_ А.Ф. Эксизов

\_\_\_\_\_

Приложение №1

Схема планировочной организации земельного участка (разбивочный план)

к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

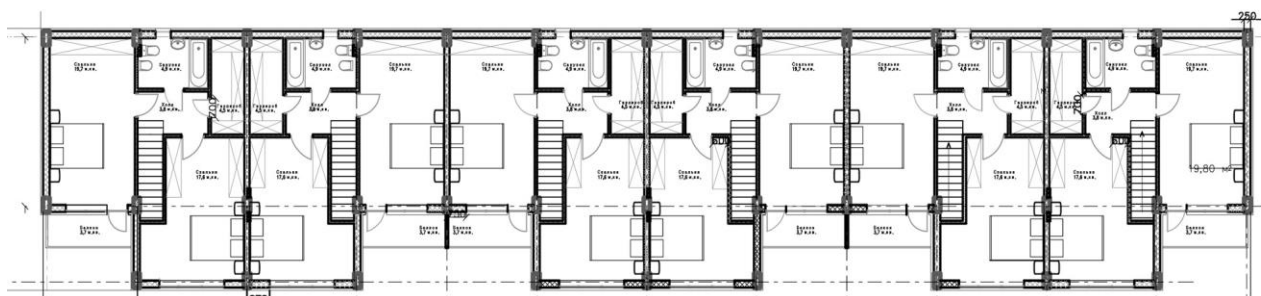


План жилого дома блокированной застройки. Дом \_\_, корпус \_\_, кв. \_\_

План 1 этажа



ПЛАН 2 ЭТАЖА



**Приложение № 3**  
**к Договору участия в долевом строительстве №\_\_**  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Спецификация Жилых домов блокированной застройки. Корпус 1,2,3,4,5.

1. Монолитный железобетонный каркас;
2. Стены: блок;
3. Утепление: минвата;
4. Крыша: металлочерепица (испанская дюна);
5. Металлопластиковые окна;
6. Штукатурка наружная, утепление фасада;
7. Штукатурка внутренняя;
8. Централизованные коммуникации;
9. Закрытая территория поселка;
10. Индивидуальный газовый котел.

**Приложение №4**  
**к Договору участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_**  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Характеристики земельного участка, на котором находится объект долевого строительства**

Характеристики земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилых домов блокированной застройки. Корпус 1, 2, 3, 4, 5 Кадастровый номер: 23:40:0000000:3289

Площадь земельного участка: 10 000 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов;

Земельный участок предоставлен для: жилищного строительства;

Земельный участок принадлежит ООО «Югспецстрой» на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка (с рассрочкой платежа) от 18.09.2015г., что подтверждается свидетельством о праве собственности от 20.10.2015 года №АА 422256; запись регистрации 23-23/012-23/012/806/2015-3312/4.

**Приложение № 5**  
**к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**График платежей**

Стороны установили следующие способ и порядок оплаты цены Договора.

№	Общая сумма к оплате в рублях	Способ оплаты	Срок внесения
1.	_____ (_____) рублей	Путем внесения в кассу, либо на расчетный счет ООО «Югспецстрой»	Вносится в течение 3 (трех) рабочих дней, с момента государственной регистрации настоящего договора в сумме _____ (_____) рублей.

**Приложение № 6**  
**к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

«Форма сообщения»  
(образец)

**Кому:**

**Сообщение**

**Общество с ограниченной ответственностью «Югспецстрой»** (сокращённое наименование – ООО «Югспецстрой», ОГРН 1022301611584, ИНН 2304033530, КПП 230401001, адрес места нахождения: 353460, г.Геленджик, ул.Луначарского, д.4в.), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Эксизова Александра Фотиевича, действующего на основании Устава и Приказа № б/н от «21» октября года, сообщает о завершении строительства (создании) Объекта долевого строительства в соответствии с Договором участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № \_\_\_\_\_ и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

Просим Вас явиться по адресу: \_\_\_\_\_ для подписания Акта приема-передачи в удобный для Вас день с 09-00 до 19-00 в течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения настоящего Сообщения, но не позднее срока, предусмотренного 3.3 Договора – «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее) .

Предупреждаем Вас о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях Вашего бездействия. В случае уклонения или отказа от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в указанный срок Застройщик по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора для передачи и принятия Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче, при этом с даты составления Застройщиком указанных документов на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели Объекта долевого строительства.

от Застройщика \_\_\_\_\_

**Приложение №7**  
**к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**  
от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

«Форма акта приема-передачи»  
(образец)

### **Акт приема-передачи**

**Общество с ограниченной ответственностью «Югспецстрой»** (сокращённое наименование – ООО «Югспецстрой», ОГРН 1022301611584, ИНН 2304033530, КПП 230401001, адрес места нахождения: 353460, г.Геленджик, ул.Луначарского,д.4в), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Эксизова Александра Фотиевича, действующего на основании Устава и Приказа № б/н от «21» октября 2015 года,

и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем.

Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает по настоящему Акту приема-передачи следующий Объект долевого строительства:

с номером \_\_ (указать проектный номер и почтовый номер, если он получен к моменту передачи), расположенную в корпусе, имеющей отдельный вход Жилого дома блокированной застройки. Корпус 1,2,3,4,5 квартир(ы) №\_\_ по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, номер или литера дома (корпуса, секции)\_\_\_\_ (указать адрес проектный и почтовый, если он получен к моменту передачи), а также общее имущество в Многоквартирном доме. Общая фактическая площадь квартиры без учета площади балкона: \_\_\_\_ кв. м, жилая площадь – \_\_\_\_ кв. м.;

В момент подписания настоящего Акта приема-передачи Покупателю переданы ключи и следующие документы \_\_\_\_\_.

Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства соответствует его назначению.

Участник долевого строительства не имеет материальных и иных претензий к Застройщику, в том числе связанных с качеством Объекта долевого строительства.

Любые изменения и дополнения к настоящему акту действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

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

Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для государственной регистрации права собственности.

### **Подписи Сторон:**

**Застройщик** \_\_\_\_\_ м.п. **Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_