

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № 2-НомерДоговора

**ДатаДоговораг.**

**Акционерное общество «Меритон-Регион»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице генерального директора Яковенко Максима Максимовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин **Фамилия Имя Отчество**, паспорт серии Серия № Номер выдан КемВыдан, дата выдачи ДатаВыдачи года, код подразделения КодПодразделения, регистрация по адресу: Фактический\_адрес, в дальнейшем именуемый «Участник долевого строительства», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевым 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 61:44:0073307:40, расположенным по адресу: Россия, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Советский район, ул. 2-я Краснодарская, 1696, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевым строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее: Закон о долевым строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке объекта строительства «Жилой комплекс по ул. 2-я Краснодарская в г.Ростове-на-Дону. Многоэтажные жилые дома Литер 1 и Литер 2 со встроенными помещениями общественного назначения по ул. 2-я Краснодарская в г.Ростове-на-Дону (1 и 2 этапы строительства). Многоквартирный жилой дом Литер 2 – 2 этап строительства» на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. Участник долевого строительства – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома, на условиях Договора.

1.1.3. Многоквартирный дом – 25-этажный жилой дом, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Россия, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Советский район, ул. 2-я Краснодарская, 1696, **Литер 2**, общей площадью 45 720,95 м<sup>2</sup>, входящий в состав объекта строительства «Жилой комплекс по ул. 2-я Краснодарская в г.Ростове-на-Дону. Многоэтажные жилые дома Литер 1 и Литер 2 со встроенными помещениями общественного назначения по ул. 2-я Краснодарская в г.Ростове-на-Дону (1 и 2 этапы строительства)».

Указанный адрес является строительным адресом строящегося объекта. После подписания Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес. После присвоения административного адреса дома номер Квартиры может измениться.

1.1.4. Квартира – **Количество\_комнат**-комнатная квартира (жилое помещение) с проектным номером **бит\_стр\_НомерПомещенияУсловный(бит\_стр\_НомерПомещения)**, расположенная на **бит\_стр\_Этаж** этаже Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1.3 Договора, в ОсновнаяСекция (согласно проекту являющаяся отдельным подъездом), общей приведенной площадью **ПлощадьВсего** кв.м., жилой площадью Жилая\_площадь кв.м., подлежащая передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План этажа» и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

1.1.5. Объект долевого строительства – Квартира, указанная в пункте 1.1.4 Договора, и доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально общей площади Квартиры. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.1.6. Земельный участок – земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Советский район, ул. 2-я Краснодарская, 1696, кадастровый номер: 61:44:0073307:40, площадью 17 538 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов - для строительства многоквартирных жилых домов со встроенными объектами общественного назначения, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности.

1.1.7. Общая приведенная площадь Квартиры – площадь, определенная в проектной документации с учетом площади лоджий и (или) балконов и террас (с применением коэффициентов 0,5, 0,3 и 0,3 соответственно).

1.1.8. Общая площадь Квартиры – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства без учета площади лоджий, балконов и террас в соответствии со ст. 15 Жилищного Кодекса РФ.

1.1.9. Фактическая общая площадь Квартиры – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства, плюс площадь лоджий, балконов и террас (с применением коэффициентов 0,5, 0,3 и 0,3 соответственно).

1.1.10. Проектный номер Квартиры бит\_стр\_НомерПомещенияУсловный(бит\_стр\_НомерПомещения) – это номер, условно присвоенный Застройщиком квартире с целью ее идентификации. Номер - А (Б-С/Д/Е) присваивается по следующему принципу: А – сквозной номер квартиры, от одного до семьсот тридцати восьми; Б – номер литеры; С – номер секции (подъезда); Д – этаж, на котором расположена квартира; Е – порядковый номер квартиры на этаже, определенный простым счетом по «часовой стрелке», стоя спиной к выходу из лифтового холла.

1.1.11. Цена договора определена, как произведение цены за единицу (стоимость одного квадратного метра) общей приведенной площади Квартиры, являющейся Объектом долевого строительства, и соответствующей общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

## **2. 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:

– имеет разрешение на строительство объекта: Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону выдано Разрешение на строительство объекта № 61-310-893901-2016 от 27.10.2016г.;

– имеет зарегистрированное в установленном законом порядке право собственности на земельный участок – свидетельство о государственной регистрации права 307566 от 14.01.2016 г.;

– осуществил публикацию Проектной декларации в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве (проектная декларация представляется Застройщиком по требованию любого заинтересованного лица). Проектная декларация размещена на: <http://яжк.рф>

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

### **СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

3.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1.3 Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в соответствии с характеристиками, которые определены в пунктах 1.1.4, 1.1.5 Договора и Приложении № 2 «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 Многоквартирного дома.

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 – в течение трех месяцев с момента окончания строительства. Срок окончания строительства – **2-е полугодие 2020 г.** При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Отклонение фактической общей площади Квартиры, установленной в соответствии с п. 1.1.9 настоящего Договора, от общей приведенной площади Квартиры в пределах 5 % 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.

3.5. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

В цену настоящего Договора включена сумма денежных средств на возмещение Застройщику затрат на строительство Многоквартирного дома, непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, разработка проектной документации, необходимые экспертизы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, услуги по контролю качества со специализированными организациями, строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства (предусмотренных проектной документацией), работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения и иные цели, в соответствии с Законом о долевом строительстве. Также цена настоящего Договора включает оплату услуг Застройщика, в том числе оплату: услуг (работ) по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, услуг по охране объекта строительства, землеустроительных работ, мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, инженерно-технических мероприятий и мероприятий гражданской обороны и пр., арендной платы, строительства сопутствующих объектов, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, в т.ч. услуг по привлечению третьих лиц в долевое строительство. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства). Данная

экономия от строительства остается в распоряжении Застройщика и распределению между Участниками долевого строительства не подлежит.

Стоимость одного квадратного метра составляет Цена рублей, НДС не облагается.

Цена Договора составляет **Сумма руб. (Сумма\_1)**, исходя из Общей приведенной площади Квартиры, НДС не облагается.

Участник долевого строительства производит оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо иным не запрещенным законом способом.

4.2. Цена Договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в течение 3-х (трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (Управление Росреестра по Ростовской области).

4.3. Указанная в п. 4.1. настоящего Договора стоимость одного квадратного метра является окончательной.

4.4. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма фактической общей площади Квартиры, установленной в соответствии с п. 1.1.9 настоящего Договора, окажется меньше общей приведенной площади Квартиры на 0,5 кв.м. включительно Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора.

Если сумма фактической общей площади Квартиры, установленной в соответствии с п. 1.1.9 настоящего Договора, окажется меньше общей приведенной площади Квартиры более чем на 0,5 кв.м., Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора исходя из стоимости за один квадратный метр определенной п. 4.1. настоящего Договора умноженной на разницу между указанными площадями.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Участнику долевого строительства на указанный им расчетный счет в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.5. В случае увеличения фактической общей площади Квартиры, установленной в соответствии с п. 1.1.9 настоящего Договора, более чем на 0,5 кв.м. по результатам технической инвентаризации по сравнению с общей приведенной площадью Квартиры, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости за один квадратный метр определенной п. 4.1. настоящего Договора умноженной на разницу между указанными площадями. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Участник долевого строительства обязуется перечислить Застройщику на указанный в настоящем Договоре расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Участником долевого строительства письменного требования Застройщика.

4.6. Изменение площади Квартиры вследствие выполнения Участником долевого строительства, после подписания акта приема-передачи, отделочных работ, не является основанием для пересмотра/возврата сумм, рассчитанных и/или уплаченных в соответствии с п. 4.4.-4.5 настоящего Договора.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Застройщик обязуется:

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

5.1.2. Обеспечить выполнение всех видов работ, необходимых для строительства Объекта в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.1.3. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.2 Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров строительства Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Представить в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством, в течение 10 календарных дней с момента подписания настоящего Договора, а также в полном объеме произвести оплату всех связанных с выполнением регистрационных действий платежей. В случае не предоставления в установленный срок Участником долевого строительства в регистрирующий орган документов, для государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от заключения Договора.

5.2.2. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

5.2.3. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

5.2.4. 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.

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

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

5.2.7. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать плату за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства, предусмотренные действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

5.2.8. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений. В случае отсутствия соответствующего уведомления, обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства в части направления уведомлений, считаются исполненными надлежащим образом при направлении по адресу указанному в разделе 13 настоящего Договора.

5.2.9. В случае изменения паспортных данных, письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений. При нарушении срока уведомления Участник долевого строительства уплачивает штраф Застройщику в размере 1 000 (одной тысячи) рублей в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

5.2.10. До заключения договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется Застройщиком, или управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в соответствии с частью 14 ст. 161 ЖК РФ.

Участник долевого строительства обязуется вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

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.

## **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, в сроки, установленные пунктами 3.3, 5.2.3 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.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, либо вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, либо отправлено посредством телекоммуникационных каналов связи на электронный почтовый ящик Участника долевого строительства (e-mail), указанный в разделе 13 настоящего Договора.

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 и 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.

6.5.1. 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.

6.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.7. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

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 выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Гарантийный срок на продукцию заводского изготовления и прочую продукцию, имеющую собственный установленный изготовителем гарантийный срок, не может превышать установленный изготовителем такой гарантийный срок.

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.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если участником долевого строительства выполнена перепланировка, переустройство или реконструкция объекта долевого строительства с нарушениями действующего законодательства, без получения соответствующего разрешения, а также без получения письменного согласования Застройщика и организации, осуществляющей управление многоквартирным домом. Виды работ, относящихся к перепланировке, переустройству или реконструкции, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

Получение письменного согласования Застройщика на выполнение работ по перепланировке, переустройству или реконструкции является обязательным и необходимым условием для обеспечения действия гарантийных обязательств Застройщика.

7.6. Гарантийные обязательства Застройщика не распространяются на необходимую систематическую регулировку механизмов открывания/закрывания/прилегания металлопластиковых и прочих окон и дверей. Необходимая регулировка механизмов открывания/закрывания/прилегания металлопластиковых и прочих окон и дверей выполняется Участником долевого строительства в процессе эксплуатации самостоятельно. Застройщик единожды выполняет данные работы до передачи Объекта долевого строительства. Гарантийные обязательства Застройщика не распространяются на защитные устройства и устройства автоматического отключения, выполняющие функции защиты и контроля электрических цепей.

7.7. Участник долевого строительства обязуется обеспечить Застройщику беспрепятственный доступ в помещение, к инженерным системам, конструктивным элементам и пр. необходимым для устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, обнаруженных в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, обнаруженных в течение гарантийного срока, если их устранение невозможно вследствие выполненных Участником долевого строительства работ по отделке и/или перепланировке Квартиры с нарушением предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, нормативных требований, правил и условий эффективного

и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. В данном случае расходы на восстановительные работы (при необходимости их выполнения) Участнику долевого строительства Застройщиком не компенсируются.

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

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу после полной оплаты Участником долевого строительства Застройщику цены Договора допускается с письменного согласия Застройщика.

8.1.1. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

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. 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.

8.4. О государственной регистрации уступки прав требований по настоящему Договору Участник долевого строительства в 10-ти (десяти) -дневный срок со дня регистрации договора уступки права обязан в письменной форме уведомить Застройщика. При нарушении срока уведомления Участник долевого строительства уплачивает штраф Застройщику в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

8.5. Залог Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с письменного согласия Застройщика только после полной оплаты Участником долевого строительства Застройщику цены Договора.

## **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 в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку 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 5.2.3 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф 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. Оплата штрафа производится Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

9.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

## **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, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору.

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. 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 наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 11.2 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 с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 11.2 Договора, Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 11.2 Договора, Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней, с момента получения соответствующего требования, уплатить Застройщику неустойку, в размере, предусмотренном п. 9.2 Договора, а также штраф, в размере 10% (десять процентов) от цены Договора, в соответствии со ст. 10 ФЗ № 214-ФЗ.

11.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 11.2 Договора, Участник долевого строительства обязуется в полном размере компенсировать Застройщику убытки (в том числе государственная пошлина за регистрацию Договора, услуги Банка по возврату денежных средств и пр.), возникшие по причине ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору. Застройщик вправе удержать сумму убытков из сумм, подлежащих возврату Участнику долевого строительства в связи с отказом Застройщика от исполнения Договора по причине ненадлежащего исполнения обязательств Участником долевого строительства.

11.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

## **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. Срок рассмотрения претензий – 5 (пять) рабочих дней, если иной срок особо не оговорен условиями настоящего Договора.

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

12.4. 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.

12.5. 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 лично, по факсу с подтверждением получения, курьером, заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора, либо отправлено посредством телекоммуникационных каналов связи на электронный почтовый ящик Участника долевого строительства (e-mail), указанный в разделе 13 настоящего 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 Договора в целом.

12.8. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что объект долевого строительства, включен в единый комплекс - объект «Жилой комплекс по ул. 2-я Краснодарская в г.Ростове-

на-Дону. Многоэтажные жилые дома Литер 1 и Литер 2 со встроенными помещениями общественного назначения по ул. 2-я Краснодарская в г. Ростове-на-Дону (1 и 2 этапы строительства)».

Участник долевого строительства обязуется не препятствовать завершению строительства всех объектов (литеров) этого комплекса, а также последующей его эксплуатации, в том числе, но не ограничиваясь этим, установке элементов светового решения фасадов комплекса и прочих конструкций и элементов с логотипом-символом Застройщика.

12.9. Отделочные и специальные работы в Квартире, подлежащей передаче в собственность Участника долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своей Квартире осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

12.10. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

12.11. В отношении части земельного участка с кадастровым номером 61:44:0073307:40, участок 61:44:0073307:40/2, на безвозмездной основе наложен сервитут в пользу ОАО «ГПЗ-Инвест», для прокладки и эксплуатации транзитных сетей.

12.12. На примыкающую к земельному участку с кадастровым номером 61:44:0073307:40 часть земельного участка с кадастровым номером 61:44:0073307:56 и 61:44:0073307:56/1, площадью 0,1722га, на безвозмездной основе наложен сервитут в пользу жилого комплекса, для прокладки и эксплуатации транзитных инженерных сетей и организации проезда к жилому комплексу.

12.13. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 61:44:0073307:40 может быть передан в залог Банку, в счет обеспечения возврата привлекаемого для строительства объекта кредита.

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

12.15. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

– Приложение № 1 – «План этажа»;

– Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства».

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

#### **Застройщик**

Акционерное общество «Меритон-Регион»

350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 28, 28/1, 28/4,

Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк

р/с 40702810230000023909

к/с 30101810100000000602

БИК 040349602

ОГРН 1152308009050, КПП 230801001, ИНН 2308223130

тел./факс (861) 297-00-88

Генеральный директор \_\_\_\_\_ **М.М. Яковенко** *М.П.*

#### **Участник долевого строительства**

Фамилия Имя Отчество

Дата рождения: ДатаРождения,

Паспорт серии Серия № Номер

Выдан кем Выдан, дата выдачи ДатаВыдачи, код подразделения КодПодразделения

Адрес регистрации: Фактический\_адрес

Адрес фактического проживания: Почтовый\_адрес

Тел. Телефон

Адрес эл.почты: Email

Фамилия Имя Отчество \_\_\_\_\_

**План этажа**

Литер 2 ОсновнаяСекция Этаж бит\_стр\_Этаж Проектный номер квартиры  
бит\_стр\_НомерПомещенияУсловный (бит\_стр\_НомерПомещения)

ПланЭтажа\_Картинка

### Техническое описание Объекта долевого строительства

#### 1. Описание Многоквартирного дома:

Конструктивные части	Описание
Конструктивная схема здания	Конструктивная система многоквартирного жилого дома – перекрестно-стеновая с поперечными и продольными (внутренними и частично наружными) несущими стенами. Высокая пространственная жесткость многоячейковой системы, образованной перекрытиями, поперечными и продольными стенами, способствует перераспределению в ней усилий и уменьшению напряжений в отдельных элементах (в том числе при аварийных воздействиях).
Фундамент	Фундаменты – свайный; плитный ростверк толщиной 1,0 метра.
Наружные стены	Из штучных материалов. Трехслойные: лицевой кирпич, утеплитель минеральная вата, железобетонные стены и простенки. Двухслойные: облицовочный кирпич, блок
Перекрытия	Толщина плит перекрытий и покрытий – 200 мм. Толщины лестничных площадок и маршей по нормали – 180 мм
Кровля	Плоская, неэксплуатируемая, утепленная с уклонообразующим слоем из керамзитобетона.

#### 2. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

- монолитные несущие конструкции, ограждающие конструкции, самонесущие конструкции – в соответствии с проектом;

- стены и перегородки в квартире – затирка поверхности монолитных конструкций стен (заделка раковин и сколов), простая штукатурка (стены из штучных материалов, кроме пазогребневых плит и газобетонных блоков), шпатлевка стен и перегородок не предусмотрена; перегородки из пазогребневых плит и газобетонных блоков – без отделки; конструкции из ГКЛ, в т.ч. перегородки, короба, ниши и т.д. – без отделки; в местах стыка стен из разных материалов (бетон-блок, бетон-кирпич, блок-кирпич и т.д.) допускаются усадочные/деформационные трещины шириной раскрытия до 1,5мм;

- стены в ванной/санузле – без отделки (не штукатурятся);

- потолок в квартирах и на лоджии/балконе (плита перекрытия на лоджии/балконе) – без отделки; Допускается перепад монолитной поверхности (плоскости) потолка по «опалубочным» стыкам не более чем на 1,5 см; Высота в соответствии с проектом, допускается отклонение по высоте в пределах +/- 4 см;

- полы в комнатах, кухне и прихожей – выполняется стяжка согласно проекту; Допускается перепад одного типа (бетон-бетон, стяжка-стяжка и т.д.) поверхности (плоскости) пола между смежными комнатами не более чем на 3 см, а по деформационным/температурным швам, в т.ч. в границах одного помещения (комнаты) не более чем на 1,5 см;

- полы в сан. узле, ванной – без отделки (не выполняется: гидроизоляция, стяжка, покрытие);

- полы на балконе/террасе/лоджии – без отделки (не выполняется: гидроизоляция, стяжка, покрытие);

- ограждения и/или стены (внутренняя сторона ограждения) на балконе/террасе/лоджии – лицевой кирпич без отделки; блоки без отделки; монолитные поверхности – простая окраска;

- металлические ограждения на лоджии/балконе/террасе – из «черного» металла, крашенное, устанавливается в местах предусмотренных проектом; закрепление проектное; допустимы отклонения по горизонтали и вертикали;

- установка окон, витражей и балконных дверей квартиры, с однокамерными стеклопакетами, с установленной фурнитурой, с устройством откосов. Подоконники не устанавливаются;

- устройство остекления лоджии/балкона – в предусмотренных проектом квартирах выполняется остекление лоджии/балкона;

- установка входной металлической двери в квартиру; металлическая дверь укомплектована «монтажной» личинкой; от металлической двери выдается один ключ;

- установка межкомнатных дверей не предусмотрена, откосы не штукатурятся;

- система отопления – трубная разводка согласно проекту с установкой радиаторов/конвекторов, терморегулятор отопления на радиаторе/конвекторе устанавливается в виде «регулирующего колпачка», узлы учета (тепловые счетчики) устанавливаются;
- система вентиляции – согласно проекту без установки вентиляционных решеток в квартирах; заделка/зашивка вентиляционных шахт и коробов не выполняется;
- система водоснабжения – система водоснабжения – монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения из труб с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны); трубная разводка по квартире не выполняется; установка санфаянса не предусмотрена; установка тройников с запорной арматурой под полотенцесушитель, вывод/разводка патрубков не выполняется, установка полотенцесушителя не производится; заделка/зашивка труб стояков и патрубков/подводок не выполняется; установка узлов учета (водомерных счетчиков);
- система канализации – монтаж стояков с отводом и концевой заглушкой; установка сантехники не предусмотрена; разводка труб по квартире не выполняется; заделка/зашивка труб стояков и отводов не выполняется;
- отверстия (в т.ч. технологические) в стенах, перегородках, коробах и т.д., в т.ч. и для прокладки и разводки инженерных сетей и трубопроводов по квартире, Застройщиком не выполняются;
- система электроснабжения – разводка по квартире согласно проекту (в т.ч. не исключая открытой прокладки по потолку), без установки конечных устройств (без розеток, без выключателей, без электроплиты, без плафонов, без потолочных розеток и т.д.); установка крючков/подвесов для осветительных приборов не выполняется; установка узлов учета (счетчик);
- места для установки кондиционеров (сплит-систем) – места для установки предусмотрены на фасаде здания; кронштейны устанавливаются; отверстия в стене для вывода трубок и проводов не выполняются; разводка трубок, проводов и т.д. не выполняется; кондиционеры (сплит-системы) не устанавливаются;
- устройство домофонов – согласно проекту; электронные и/или магнитные ключи не выдаются и приобретаются участником долевого строительства самостоятельно;
- звонок в квартире – провод от кнопки звонка заведен в квартиру, кнопка звонка не устанавливается, звонок не устанавливается;
- устройство системы противопожарной сигнализации – в соответствии с проектом;
- устройство телевизионного ввода, телефонного ввода и радио ввода в квартиру – не выполняется; точка подключения к данным сетям располагается в этажном щите и дольщик самостоятельно подключается к ним; телефонизация возможна к выполнению провайдером после ввода объекта в эксплуатацию и/или в процессе эксплуатации;
- интернет разводка/подводка – не выполняется и не предусмотрена; возможно выполнение провайдером после ввода объекта и в процессе эксплуатации;
- лифтовое оборудование – в соответствии с проектом;
- мусоропровод – не предусмотрен (мусорные контейнеры размещаются на специальной площадке предусмотренной проектом);

### **3. Виды работ, выполняемых Застройщиком в местах общего пользования:**

- фасад жилого дома – в соответствии с проектом;
- входы – в соответствии с проектом;
- стены в местах общего пользования – в соответствии с проектом;
- потолок в местах общего пользования – в соответствии с проектом;
- полы в местах общего пользования – в соответствии с проектом;
- окна, двери, витражи, люки и т.д. – в соответствии с проектом;
- система электроснабжения мест общего пользования – в соответствии с проектом;
- металлоконструкции – в соответствии с проектом;
- инженерные сети и системы - в соответствии с проектом;
- внеплощадочные и внутриплощадочные инженерные сети – в соответствии с проектом;
- благоустройство – в соответствии с проектом, включая МАФ и озеленение;
- установка табличек согласно требованиям НПБ;
- установка почтовых ящиков;
- нумерация квартир на дверях, электрощитах, почтовых ящиках маркировочными метками, нанесенными на бумагу и/или непосредственно на элемент конструкции;
- нумерация этажей на этажах;
- нумерация подъездов и квартир на входе в подъезд;
- установка табличек с номером дома и названием улицы;
- установка табличек энергоэффективности объекта (дома).